

UBS «Swissreal»

Jahresbericht 2019

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	18
Anhang	20
Liegenschaftenverzeichnis	22
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	30
Bewertungsbericht	31

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per
31. Dezember 2019

Valoren-Nr.: 1 442 088

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

Verwaltungsrat

- André Müller-Wegner, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(bis 31.12.2019)
- Reto Ketterer, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Thomas Rose, Mitglied
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
Non-executive Director
- Dr. Andreas Schlatter, Unabhängiges Mitglied
Non-executive Director (bis 31.12.2019)

Geschäftsleitung

- André Valente
Managing Director
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo
Managing Director
Leiter Business Development & Client Management und
Stellvertretender Geschäftsführer
- Dr. Daniel Brüllmann
Managing Director
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Executive Director
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Executive Director
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance
- Thomas Reisser
Executive Director
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin
Executive Director
Leiter Legal Services

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Stefan Pfister
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona GVA AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- De Rham & Cie SA, Lausanne

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Kontaktstelle in Liechtenstein

Zahlstelle
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft,
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland sind die folgenden Ausführungen zu beachten: Das deutsche Investmentsteuergesetz wurde zum 1. Januar 2018 umfangreich reformiert. Die Reform brachte grundlegende Veränderungen bei der Besteuerung von Publikumsfonds mit sich. Die in der Vergangenheit ausgestellten Bescheinigungen gemäss § 5 InvStG, welche im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sind nach neuer Rechtslage nicht mehr vorgesehen.

Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung verfügt der vorliegende Immobilienfonds in Österreich über den steuerlichen Status des Meldefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes (InvFG) und meldet zu diesem Zweck die Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 186 (2) Z 2 InvFG an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Private Investoren, die ihre Anteile auf einem österreichischen Depot halten, unterliegen grundsätzlich der KESt-Endbesteuerung.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Flurstrasse 62 in Zürich



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 442,4	1 427,8	1 423,0
Anzahl Anteile	22 879 799	22 879 799	22 879 799
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	63.04	62.40	62.20
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	81.00	67.95	71.75
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 987,0	1 970,3	1 898,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 002,3	1 988,3	1 936,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	559,9	560,5	513,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	98,9	98,4	96,0
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,9	4,8	4,9
Nettoertrag (in Mio. CHF)	58,2	57,4	60,1
Performance ¹	23,5%	-1,7%	10,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	20,7%	-5,3%	6,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	87,7%	87,1%	84,9%
Gemischte Bauten	8,4%	8,2%	8,1%
Wohnbauten	2,3%	2,2%	2,1%
Bauland/Angefangene Bauten	1,6%	2,5%	4,9%
Kanton Zürich	22,8%	22,2%	21,9%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	19,4%	19,2%	19,4%
Kanton Waadt	17,7%	17,8%	16,4%
Kanton Bern	12,9%	13,2%	13,7%
Kanton Genf	9,9%	9,6%	9,8%
Übrige Kantone	17,3%	18,0%	18,8%
Kennzahlen gemäss SFAMA	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Anlagerendite	5,5%	4,8%	5,2%
Ausschüttungsrendite	3,3%	3,9%	3,7%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	102,4%	103,9%	99,2%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,2%	4,5%	4,9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,9%	3,4%	3,7%
Agio/Disagio	28,5%	8,9%	15,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,3%	73,5%	73,4%
Fremdfinanzierungsquote	22,1%	21,8%	20,3%
Mietausfallrate	5,1%	4,2%	4,5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,78%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market value)	0,90%	0,96%	1,01%

¹ Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Swissreal» erzielte im vergangenen Geschäftsjahr eine sehr erfreuliche Performance von 23,5%. Dank erfolgreichen Sanierungs- und Neubauprojekten stieg der Marktwert sämtlicher Liegenschaften per Jahresende um 0,8% auf rund CHF 1987 Mio. Die Mietzinseinnahmen fielen mit CHF 98,9 Mio. um 0,5% höher aus als im Vorjahr, bei einer für ein kommerzielles Immobilienportfolio weiterhin tiefen Mietausfallrate von 5,1%. UBS «Swissreal» erzielte eine attraktive Anlagerendite von 5,5% und steigerte den Nettoinventarwert pro Anteil um 1,0% auf CHF 63.04.

Marktbericht

Verhaltenes Tempo des Wirtschaftswachstums für 2020

Infolge der anhaltenden globalen Unsicherheiten bleibt die Stimmung in den meisten Volkswirtschaften der Welt gedrückt. Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte 2019 nach den aktuellen Schätzungen nur geringfügig gewachsen sein (+0,9% real). 2020 wird eine Beschleunigung der Wirtschaftsaktivität mit einem prognostizierten realen Wachstum von 1,4% erwartet. Allerdings sind in dieser Prognose auch Sondereffekte wie Einnahmen aus der europäischen Fussballmeisterschaft (UEFA) und der Sommerolympiade (IOC) enthalten. Je nach Schätzung könnten diese Sonderbeiträge bis zu 0,5% des realen BIP-Wachstums ausmachen. Ohne Berücksichtigung dieser Spezialeffekte bleiben die Wirtschaftsperspektiven 2020 für die Schweiz positiv, aber auf einem verhaltenen Niveau.

Zunehmende Attraktivität der Anlageklasse Immobilien trotz höherer Transaktionspreise

Das aktuell sehr tiefe Renditeniveau im Obligationenmarkt verstärkt die relative Attraktivität der Schweizer Immobilienanlagen, und dies trotz des erneuten Anstiegs der Transaktionspreise. Die mittlere Risikoprämie – das heisst der Unterschied zwischen der Ankaufrendite einer Immobilie und der Rendite einer 10-jährigen Bundesobligation – erreichte am Ende des 3. Quartals letzten Jahres mit 2,7% fast einen historischen Höchststand.

Büroflächenmarkt: Die Projektpipeline gefährdet die Stabilisierung

Die Situation im Schweizer Büromarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Von den grössten Märkten des Landes

profitiert zurzeit die Region Zürich von der Erholung am meisten. In den anderen Grossmärkten verharrt das Angebot zurzeit auf einem tiefen Niveau, mit Ausnahme vom Genfer Markt. Infolge der Verbesserung der Marktbedingungen überwinden die Büromieten die Talsohle. Allerdings könnte der Stabilisierungstrend des Büromarktes längerfristig sowohl nachfrage- als auch angebotsseitig gestört werden. Obwohl die Lage im Schweizer Arbeitsmarkt aktuell sehr robust bleibt, dürfte sich das positive Momentum infolge der verhaltenen Wirtschaftsaktivität graduell abkühlen. Zudem hat die Planungstätigkeit neuer Büroflächen in der jüngsten Vergangenheit wieder angezogen. Besonders beunruhigend ist die Projektpipeline für 2021 und 2022, welche gemäss JLL einen hohen Anteil an nicht vorvermieteten Flächen ausweist (ca. 55%).

Verkaufsflächenmarkt: Nachfragekrise bleibt bestehen

Die schwache Entwicklung im physischen Detailhandel bleibt bestehen. Der Onlinehandel erhöht seinen Marktanteil stetig und diese Entwicklung dürfte sich in naher Zukunft fortsetzen. Zudem stagniert die Kaufkraft der Schweizer Bevölkerung weiterhin und der teure Franken dürfte in den Grenzregionen des Landes durch den Einkaufstourismus zusätzliche Herausforderungen für die physischen Detailhändler bringen. Diese Nachfragekrise drückt auf die Erträge der Branche, was die Besitzer von Einzelhandelsimmobilien zu spüren bekommen. Gemäss MSCI/Wüest Partner AG bewegte sich der 3-Jahresdurchschnittswert der Mietzinseinnahmen im Verkaufsflächenmarkt 2018 auf einer Seitwärtstendenz, wobei die Kategorie der Einkaufszentren ein negatives Wachstum auswies.

Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2019

Börsenkurs und Performance

Angesichts des gesunkenen Zinsniveaus sowie der wirtschaftlichen Unsicherheiten wird die Ertragsstärke und Stabilität von Schweizer Immobilien weiterhin hoch geschätzt. Entsprechend positiv hat sich auch der Börsenkurs von UBS «Swissreal» im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 entwickelt.

Der Börsenkurs lag am Geschäftsjahresende bei CHF 81.00 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Differenz von CHF 13.05 oder 19,2% entspricht. Demnach hat sich das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 8,9% per Jahresanfang auf 28,5% per Jahresende verändert. Unter Einbezug der Ausschüttung beträgt die jährliche Performance 23,5% und liegt somit 2,8 Prozentpunkte über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von 20,7% aufwies.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau belassen und beträgt 2.65 CHF. Die daraus resultierende Ausschüttungsrendite liegt bei 3,3%. Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,0% von CHF 62.40 auf CHF 63.04 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert insbesondere aus dem Baufortschritt bei Neubauprojekten sowie dem Anstieg der Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften. Die Ausschüttung zusammen mit der Steigerung des Inventarwerts ergibt im Geschäftsjahr 2019 eine attraktive Anlagerendite von 5,5%.

Liegenschaftsportfolio

UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes sowie nachhaltig ertragsstarkes Immobilienportfolio. Per Ende 2019 umfasste das Immobilienportfolio von UBS «Swissreal» insgesamt 80 Bestandesliegenschaften, wovon sich eine Liegenschaft in der Berichtsperiode im Bau befand. Der Marktwert sämtlicher Immobilienanlagen betrug rund CHF 1987 Mio. und hat sich demnach gegenüber dem Vorjahr um 0,8% bzw. rund CHF 16,7 Mio. erhöht. Zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Bestand tragen zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität bei. Ein

Beispiel hierfür bildet die Gesamtanierung der 1969 erstellten Büroliegenschaft an der Flurstrasse 62 in Zürich, welche nun als hochflexibles, modernes Bürogebäude neu positioniert und langjährig an die ELCA Informatik AG vermietet werden konnte.

0,8%

Zunahme der Verkehrswerte auf 1987 Mio. CHF



Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft des Bestandesportfolios erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von rund CHF 98,4 Mio. um 0,5% auf rund CHF 98,9 Mio. erhöht. Haupttreiber dieser Ertragssteigerung war die Fertigstellung des Neubauprojekts «Mercedes City» auf dem Magnet Areal in Pratteln (BL). Durch die unterjährige Erstvermietung zum dritten Geschäftsjahresquartal wird das gesamte Ertragspotenzial dieser Liegenschaft erst im nächsten Geschäftsjahr voll zum Tragen kommen. Ebenso wird sich das Ertragspotenzial der Liegenschaft an der Flurstrasse 62 in Zürich erst im kommenden Geschäftsjahr niederschlagen.

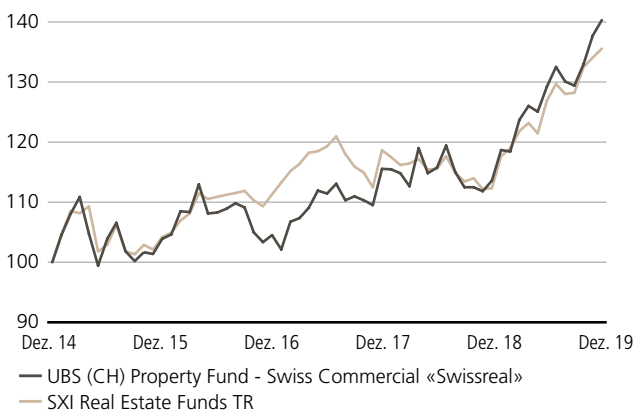


98,9 Mio. CHF

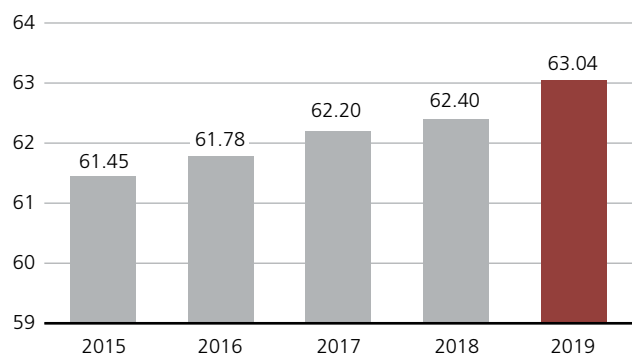
Steigerung der Mietzinseinnahmen um 0,5%

Die Anlagestrategie strebt unverändert hauptsächlich Investitionen in kommerziell genutzte Immobilien an. Der Gesamtertrag 2019 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Büro 35%, Gewerbe 26%, Verkauf 17%, Sonstige 8%, Wohnen 8%, Parken 6%. Den geografischen Anlagefokus bilden die grössten Schweizer Wirtschaftszentren. Daher resultiert eine regionale Diversifikation des Immobilienportfolios, welche sich auf folgende Kantone verteilt: 22,8% Zürich, 19,4% Basel-Stadt und -Landschaft, 17,7% Waadt, 12,9% Bern, 9,9% Genf und 17,3% übrige Kantone.

Performance Fonds und Benchmark

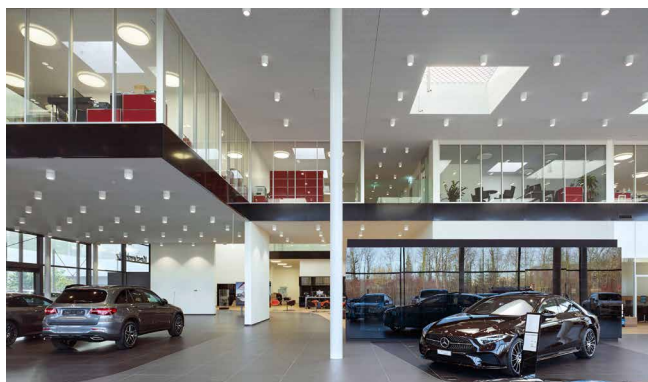


Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Ersatzneubau «Mercedes City» in Pratteln (BL)

Auf dem Magnet Areal in Pratteln im Kanton Basel-Landschaft wurde mit dem Projekt «Mercedes City» ein weiterer spannender Ersatzneubau aus dem Bestandesportfolio von UBS «Swissreal» fertiggestellt. Das hochmoderne Mercedes-Benz Personenwagen Center mit einer Gesamtnutzfläche von rund 5000 m² wurde im vergangenen Geschäftsjahr termingerecht an den zukünftigen Nutzer, die Kestenholz Gruppe, übergeben.

Aufgrund des Standortvorteils und infolge ihrer «One-Roof» Strategie hatte die Kestenholz Gruppe entschieden, weitere Filialen ihrer Personenwagensparte sowie die Büros der Holding auf dem Magnet Areal in Pratteln und Muttenz langfristig zusammenzulegen. So wurde gemeinsam mit der Mieterin ein optimiertes Bauprojekt erarbeitet und ein 30-jähriger Mietvertrag unterzeichnet. In dem neu erstellten Gebäude sind der Verkauf, die Wartung sowie Reparaturen aller Art und die komplette Aufbereitung für Mercedes-Benz- und Smart-Fahrzeuge untergebracht.

Neben diesem Neubau wurde in den benachbarten historischen «Schindler-Hallen» ein Mercedes-Benz Classic Center mit Showroom und Werkstatt sowie einem «Classic Tresor» für Oldtimer realisiert. Durch das Zusammenführen von Neuwagen und Occasionsverkauf, Service und Classic Center sowie dem bereits auf dem Areal an der Güterstrasse existierenden Nutzfahrzeug Center ist nun eine einzigartige «Mercedes City» entstanden.

Der Ersatzneubau bildet einen wichtigen weiteren Meilenstein für die nachhaltige Entwicklung und Positionierung des Magnet Areals hin zu einem innovativen, interregional ausgerichteten Gewerbe- und Dienstleistungszentrum und unterstreicht die strategische Stossrichtung von UBS «Swissreal», Wachstum aus dem Bestand zu realisieren.

Key Facts

Investitionsvolumen:	rund CHF 15 Mio.
Bauzeit:	2017 - 2019
Fertigstellung:	Frühjahr 2019
Vermietungsstand:	vollvermietet



Vollvermietung an der Flurstrasse 62 in Zürich

Die umfangreichen Sanierungsarbeiten an der Flurstrasse 62 in Zürich wurden erfolgreich abgeschlossen und die zukünftige Mieterin ELCA Informatik AG hat termingerecht per Ende 2019 ihr neues Zürcher Headquarter beziehen können.

Das Gebäude liegt zentral im bevölkerungsdichten und sehr gut erschlossenen Stadtkreis Zürich-Altstetten und ist sowohl an den Individualverkehr als auch an den öffentlichen Verkehr optimal angebunden. Bus- sowie Strassenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Auffahrt zur A1 ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Liegenschaft wurde 1969 als «Pirelli-Haus» erstellt und ab 1986 durch die UBS AG gemietet. Nach dem Auszug der langjährigen Einzelmietlerin wurde die Liegenschaft seit Mai 2018 umfassend saniert und unter dem Label «F62» neu positioniert. Alle Geschosse sind weitgehend stützenfrei und bieten durch umlaufende Fensterbänder helle und offene Büroflächen. Das Gebäude verfügt über rund 4700 m² vermietbare Flächen und 78 Parkplätze.

Im Rahmen der Sanierung wurde die gesamte Haustechnikinstallation inklusive der Nassbereiche erneuert und sämtliche Flächen zu flexibel unterteilbaren Einheiten für zeitgemässes Arbeiten umgestaltet. Zu diesem Zweck wurde ein zweiter Erschliessungskern erstellt sowie Freiflächen auf dem Dach realisiert. Durch die Neugestaltung von Haupteingang und Umgebung sowie durch die Auffrischung der Fassade und den Ersatz des Sonnenschutzes wurde die Attraktivität des Gebäudes zusätzlich gesteigert.

Die gesamte Liegenschaft konnte bereits während der Umbauphase langfristig an die ELCA Informatik AG vermietet werden. Der Vermietungserfolg bestätigt die strategische Zielsetzung, die Verjüngung des Portfolios weiter voranzutreiben und die Ertragskraft von UBS «Swissreal» nachhaltig zu stärken.

Key Facts

Investitionsvolumen:	rund CHF 15 Mio.
Bauzeit:	2018 - 2019
Fertigstellung:	Ende 2019
Vermietungsstand:	vollvermietet



Sanierung Gewerbehaus «Achteck» in Urdorf (ZH)

Die markante Gewerbeliegenschaft in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses Urdorf-Nord wurde umfassend aufgefrischt. Neben der Fassade und Beschattung wurden die Sanitärbereiche saniert und der Aussen-, Eingangs- und Erschliessungsbereich sowie die Signaletik neu gestaltet. Die Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen sind flexibel nutzbar und die Mieter können sie individuell einteilen. Alle Stockwerke sind durch grosse Warenlifte erschlossen.

Für weitere Informationen: www.achteck-urdorf.ch

Fassadensanierung an der Rue St-Pierre in Lausanne (VD)

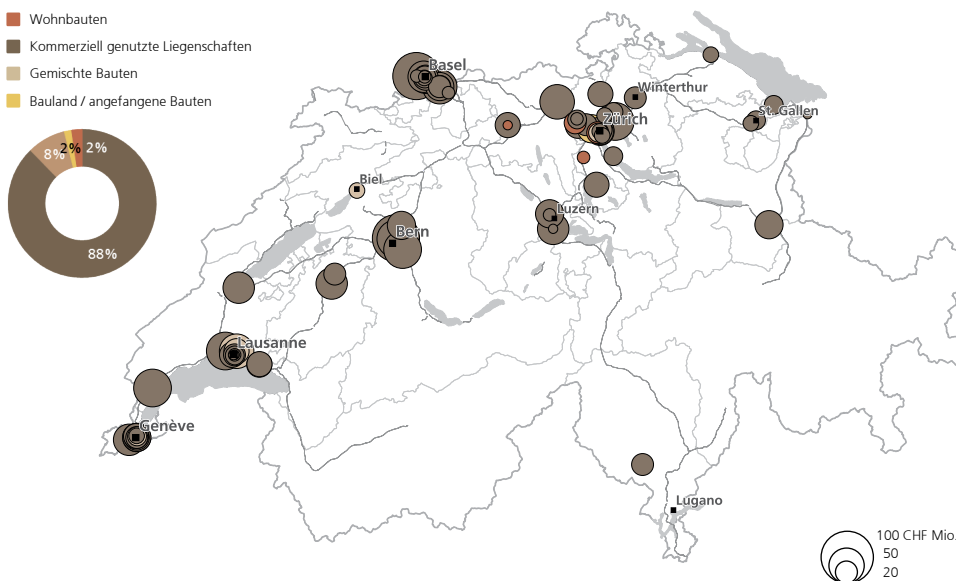
Die markante halbrunde Wohn- und Geschäftsliegenschaft in der historischen Altstadt von Lausanne liegt westlich des Parks Mon Repos. Im Erdgeschoss befinden sich Verkaufsflächen und Restaurants, in den oberen Stockwerken Büros und Wohnungen. Derzeit wird die herrschaftliche Fassade der 1905 erstellten Blockrandbebauung saniert.



Photovoltaik-Anlage für «Mercedes City» in Pratteln (BL)

Der hochmoderne, kürzlich eröffnete Neubau «Mercedes City» auf dem Magnet Areal in Pratteln, welcher langjährig an die Kestenholz-Gruppe vermietet ist, wurde mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Die Solarstromanlage mit einer Modulfläche von rund 650 m² dient zur Deckung des Eigenverbrauchs und unterstreicht die Nachhaltigkeitsziele von UBS «Swissreal».

Investitionsschwerpunkte von UBS «Swissreal»



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Swissreal». www.ubs.com/property-finder

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit sichert die Renditen langfristig

Als verantwortungsvoller institutioneller Investor sind wir überzeugt, dass Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusammenhang stehen. Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement generiert Mehrwert, indem es die Attraktivität der Immobilien für Mieter und Käufer steigert, das Risiko-Profil des Immobilienportfolios verbessert, die Ertragsstärke nachhaltig sichert und unsere Wettbewerbsposition stärkt. Deshalb denken wir schon heute an morgen und stellen damit sicher, dass die Immobilienanlageprodukte ihren Wert nicht nur behalten, sondern langfristig steigern können.

Strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement

Seit 2012 verfolgen wir konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn Zieldimensionen und 30 dazugehörigen Teilzielen in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Die Teilziele sind mit Messgrößen hinterlegt und in die Managementprozesse eingebunden. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht uns, finanzielle Ziele mit Lösungen für ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen in Einklang zu bringen und unser Immobilienportfolio fit für die Zukunft zu halten.

Energieeffizienz und Optimierung der Lebenszykluskosten im Zentrum

In der aktuellen Phase der Strategieumsetzung konzentrieren wir uns auf die Steigerung der Energieeffizienz und der damit verbundenen Reduktion der Energiekosten und CO₂-Emissionen sowie auf die Optimierung der Lebenszykluskosten. Neben der laufenden Verbesserung der Datengrundlage setzen wir auf eine strukturierte Energiebeschaffung, Betriebsoptimierungen und den Ausbau der Solarenergie.

Nachhaltiges Wachstum aus dem Bestand

Das Marktumfeld ist nach wie vor anspruchsvoll – deshalb tätigen wir Neuaquisitionen sehr selektiv und fokussieren uns auch weiterhin auf das Wachstum aus unserem Bestandesportfolio. Dabei verfolgen wir einen pragmatischen und ganzheitlichen Ansatz mit dem Ziel, nahe am Markt zu bleiben und so Leerstände zu vermeiden. Bei kommerziellen Liegenschaften hängt der Zeitpunkt von Sanierungsprojekten stark von der jeweiligen Nutzungsform und des Mietzyklus ab. Deshalb planen wir langfristig und beziehen die Mieter sowie weitere Stakeholder frühzeitig mit ein, um ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Zudem prüfen wir Gebäudezertifizierungen systematisch und nehmen diese vor, sofern es sinnvoll ist.

Integration der Mieterbedürfnisse

Die durchgeführten Mieterbefragungen bestätigten, dass Sicherheit und Behaglichkeit einen hohen Stellenwert bei unseren Mietern haben. Diese Themen wurden von uns schon immer mit hoher Priorität behandelt und mit verschiedenen Massnahmen adressiert. Beispielsweise gestalteten wir im Rahmen des Projekts «Magnet Achse» die Umgebung des Magnet Areal in Pratteln neu, mit dem Ziel, das Gewerbeareal für Nutzer sicherer und attraktiver zu machen. Neben der breiteren Haupterschliessungsstrasse erhöht die neue Signaletik die Sicherheit für Fussgänger und sorgt für eine bessere Orientierung auf dem Gelände. Mit einem zusätzlich angelegten Park mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten verbesserten wir zudem die Aufenthaltsqualität für Besucher, Arbeitnehmer und andere Nutzer. Im vergangenen Jahr installierten wir bei mehreren Liegenschaften neue Gebäudetechnologien, wie z.B. intelligente Gebäudemanagement-Systeme und moderne Zugangskontrollen, um die Sicherheit und das Raumklima für die Nutzer zu erhöhen. Darüber hinaus hilft der technische Fortschritt, den ökologischen Fussabdruck zu senken. Beispielsweise entwickelten sich die Photovoltaik-Lösungen in den vergangenen Jahren stetig weiter und wurden immer effizienter. Wir verzeichnen auch ein wachsendes Bedürfnis nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Auf dem Magnet Areal in Pratteln haben wir die entsprechende Infrastruktur bereits installiert und sind bereit, unser Angebot an Ladestationen weiter auszubauen.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von Externen beurteilen und nehmen deshalb am jährlichen GRESB, dem Global Real Estate Sustainability Benchmark, teil.

Global Real Estate Sustainability Benchmark


Auch dieses Jahr hat UBS «Swissreal» beim GRESB teilgenommen. Mittels Verbesserungen in der Datenvollständigkeit und der Umsetzung von Sanierungsprojekten und Gebäudeoptimierungen, konnte der Fonds die Punktezahl weiter steigern und wurde mit vier Green Stars ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren, konsequenten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019



Mit vier Sternen im GRESB 2019 ausgezeichnet



Auszeichnung guter Bauten Basel-Stadt und Basel-Landschaft für zwei Liegenschaften

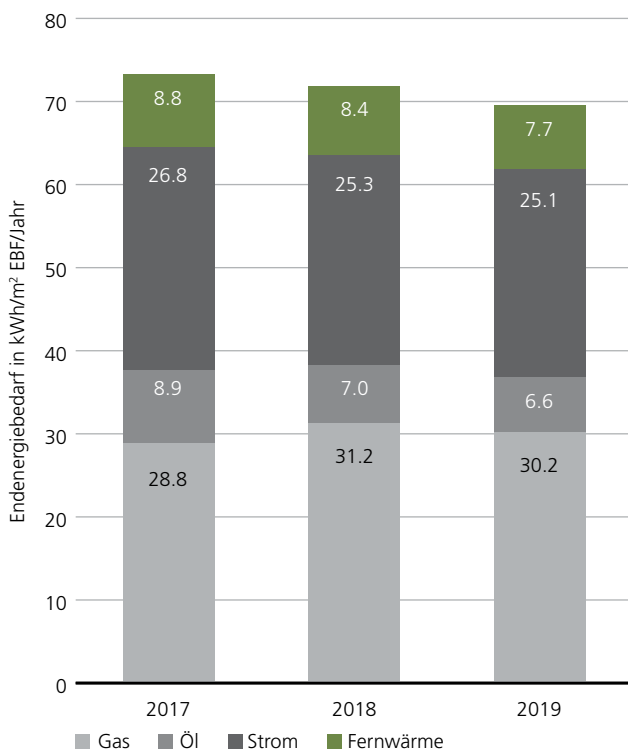


Eine Solaranlage in Betrieb und sieben weitere in Planung

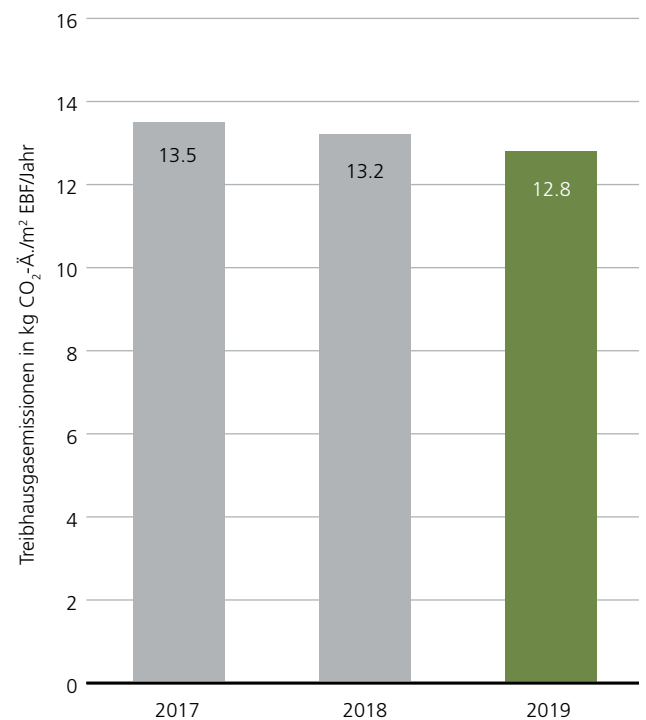


Fokussierung auf erneuerbare Energieträger bei Sanierungen resultiert in kontinuierlicher Reduktion des Energiebedarfes und CO₂-Ausstosses

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)



Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



Wir bauen heute für morgen.
Nachhaltig. Rentabel. Für alle.

« Jedes Objekt und jeder Mieter sind individuell. Deshalb setzen wir bei jeder Liegenschaft die passenden Nachhaltigkeitsmassnahmen um.»

Jürgen Zimmermann
Fund Manager UBS «Swissreal»



Was waren wichtige Ereignisse bei UBS «Swissreal» im vergangenen Geschäftsjahr?

Mit der Fertigstellung der «Mercedes City» auf dem Magnet Areal in Pratteln erreichten wir einen weiteren wichtigen Meilenstein in der Neupositionierung und Entwicklung des Areals. Zudem konnten wir im Berichtsjahr 2019 mehrere grosse Mietverträge erfolgreich neu abschliessen und verlängern. Das neu positionierte Bürogebäude an der Flurstrasse 62 in Zürich konnten wir langfristig an ein führendes Schweizer Informatikunternehmen vermieten. Bei der Sanierung legten wir ein besonderes Augenmerk auf die Umgestaltung der Flächen zu hochflexiblen, unterteilbaren Einheiten für zeitgemässes Arbeiten und erstellten zu diesem Zweck einen zweiten Erschliessungskern. Zudem schufen wir einen neuen, attraktiven Begegnungsraum auf dem Dach. Neben der Neugestaltung des Haupteingangs und der Umgebung trug die Erneuerung der gesamten Haustechnik inklusive der Nassbereiche, die Auffrischung der Fassade und der Ersatz des Sonnenschutzes zur Aufwertung des Gebäudes und der Steigerung seiner Attraktivität bei. Der Vermietungserfolg bestätigt unsere strategischen Überlegungen und Zielsetzungen.

Kommerzielle Liegenschaften eignen sich aufgrund der Form und der Grösse der Dächer tendenziell oft besser für Photovoltaik-Anlagen als Wohngebäude. Welche Rolle spielt Solarenergie für UBS «Swissreal»?

Durch die Produktion unseres eigenen Stroms aus erneuerbaren Quellen werden wir unabhängiger, erwirtschaften eine zusätzliche Rendite und verbessern die CO₂-Bilanz unserer Liegenschaften. Zudem wird die Reduktion der CO₂-Emissionen auch bei unseren kommerziellen Mietern immer wichtiger. Mit dem Ausbau unseres Angebots an lokal produziertem Strom zu günstigen Konditionen können wir uns als verantwortungsbewusster Eigentümer positionieren. Im vergangenen Jahr installierten wir unsere erste Photovoltaikanlage auf dem Magnet Areal in Pratteln. In den nächsten drei Jahren werden wir sieben weitere Photovoltaikanlagen im Bestandesportfolio realisieren.

Welche weiteren Schwerpunkte legen Sie im Bereich Nachhaltigkeit?

Mit gezielten baulichen und betrieblichen Massnahmen treiben wir die Verjüngung unseres Portfolios weiter voran. Im Mittelpunkt stehen dabei die Optimierung der Energieeffizienz, die Reduktion des CO₂-Ausstosses und die sukzessive Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme. Mittels Analyse der Nachhaltigkeits-Factsheets unserer Liegenschaften identifizieren wir die Topverbraucher und priorisieren daraufhin die anstehenden Heizungssanierungen nach ökologischen und ökonomischen Überlegungen. Neben wirtschaftlichen Notwendigkeiten können technische und geographische Gegebenheiten der Gebäude die Auswahl von Alternativen einschränken, weshalb sich die Umstellung auf erneuerbare Energiequellen über einen längeren Zeitraum hinziehen kann. Generell berücksichtigen wir bei der Planung von Sanierungsprojekten den ganzen Lebenszyklus der Immobilie und arbeiten eng mit unseren kommerziellen Mietern zusammen. Dies erlaubt uns, gezielt auf Mieterbedürfnisse einzugehen und die objektspezifisch sinnvollsten Lösungen sowohl im energetischen Bereich als auch bezüglich Sicherheit und Behaglichkeit umzusetzen.

Warum ist UBS «Swissreal» eine geeignete Investition für nachhaltig orientierte Anleger?

2019 wurden wir beim GRESB Rating erstmals mit vier Green Stars ausgezeichnet, was von externer Seite bestätigt, dass wir kontinuierlich Fortschritte im Nachhaltigkeitsbereich machen. Bereits 2018 wurden wir zudem für das Hotel «Nomad» in Basel und das «Magnet Achse» Projekt in Pratteln mit der «Auszeichnung Guter Bauten» von den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft honoriert. Wir berücksichtigen bei der Entwicklung unseres Portfolios wichtige Zukunftstrends und legen grossen Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit unseren Anspruchsgruppen. So sichern wir ein langfristig ertragsstarkes Portfolio mit einer soliden Rendite.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

Weitere Informationen zum Thema, wie z.B. den übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht, finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Finanzbericht

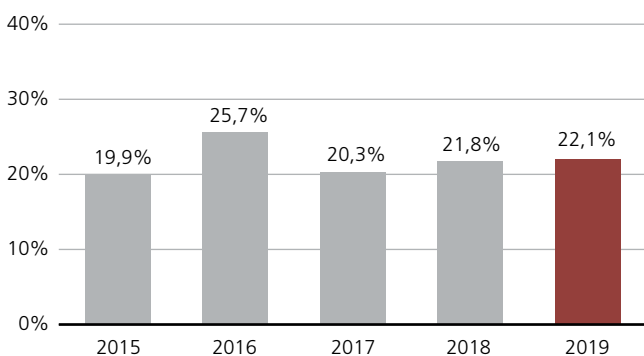
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1442,4 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,0% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 440,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 22,1% und liegt somit deutlich unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 2,1 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 113,3 Mio. geschätzt. Die Senkung von CHF 10,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist unter anderem auf die Anwendung des neuen reduzierten Steuersatzes des Kantons Genf zurückzuführen.

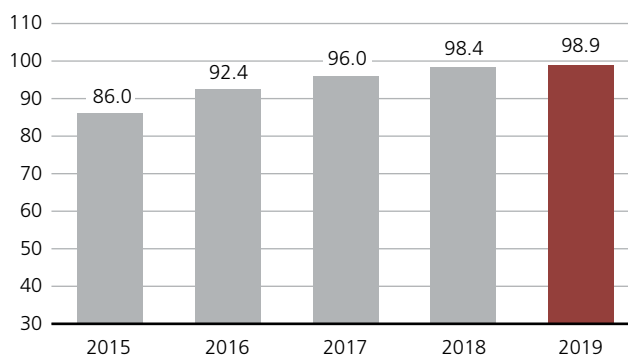
Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) angenommen, in dessen Zuge nun diverse Kantone die Gewinn- und Kapitalsteuern senken. Der Kanton Genf senkt den effektiven Gewinnsteuersatz von 24,16% auf 13,99% ab dem Jahr 2020. Bei zahlreichen Kantonen ist die STAF derzeit in der Umsetzungsphase. Die entsprechenden Reduktionen auf den Liquidationssteuern wurden im Jahresbericht per 31. Dezember 2019 berücksichtigt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

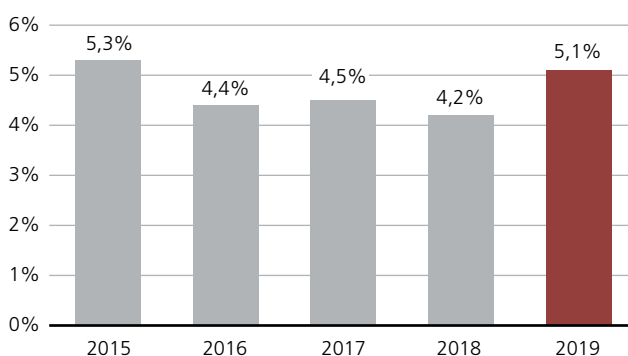
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2019 auf CHF 98,9 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 5,4 Jahre.

Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten erhöhte sich im Berichtsjahr von 4,2% auf 5,1% der Sollmietzinseinnahmen.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



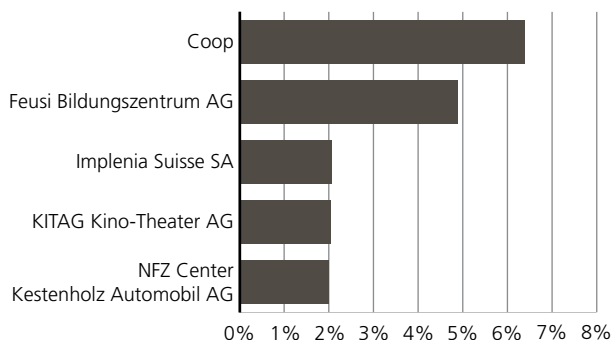
Entwicklung der Mietausfallrate



Geschäftsmietverträge werden grundsätzlich langfristig abgeschlossen und stehen im Fokus der Portfolio Manager.

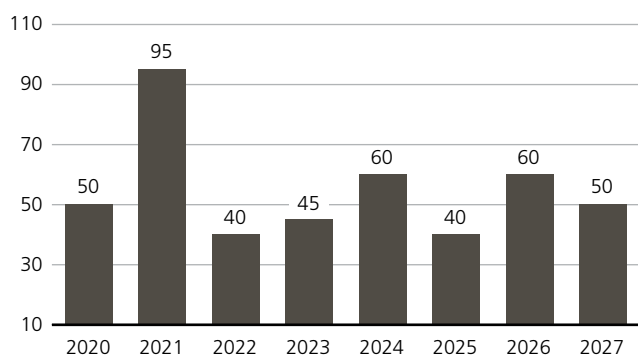
Coop stellt per Bilanzstichtag den grössten Mieter dar.

Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,9 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,7% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt 3,8 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen» wurden CHF 4,9 Mio. oder 5,0% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 4,0 Mio. was 4,1% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt CHF 16,3 Mio. aufgewendet.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Tiefere Steuersätze im Kanton Waadt bewirkten eine Abnahme der Position «Steuern und Abgaben».

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 74,3 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 8,0 Mio. und einer Entnahme von CHF 7,0 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 42,6 Mio. oder 43,0% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	1 401 393.89	10 721 344.59	-9 319 950.70
Sonstige Anlagen ¹	8 000 000.00	0.00	8 000 000.00
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	31 865 000.00	49 171 000.00	-17 306 000.00
Wohnbauten	45 520 000.00	43 275 000.00	2 245 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>1 949 000.00</i>	<i>1 849 000.00</i>	<i>100 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 742 572 000.00	1 716 901 000.00	25 671 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>195 234 000.00</i>	<i>197 313 000.00</i>	<i>-2 079 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>164 897 000.00</i>	<i>167 137 000.00</i>	<i>-2 240 000.00</i>
Gemischte Bauten	167 056 000.00	160 941 000.00	6 115 000.00
Total Grundstücke	1 987 013 000.00	1 970 288 000.00	16 725 000.00
Sonstige Vermögenswerte	5 905 186.78	7 289 888.13	-1 384 701.35
Gesamtfondsvermögen	2 002 319 580.67	1 988 299 232.72	14 020 347.95
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000.00	-90 000 000.00	40 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 553 601.35	-7 167 317.34	613 715.99
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-56 553 601.35	-97 167 317.34	40 613 715.99
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-390 000 000.00	-340 000 000.00	-50 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-390 000 000.00	-340 000 000.00	-50 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-446 553 601.35	-437 167 317.34	-9 386 284.01
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 555 765 979.32	1 551 131 915.38	4 634 063.94
Geschätzte Liquidationssteuern	-113 330 000.00	-123 321 000.00	9 991 000.00
Nettofondsvermögen	1 442 435 979.32	1 427 810 915.38	14 625 063.94

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-74 763.20	-71 199.15	-3 564.05
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	98 887 805.65	98 366 310.25	521 495.40
Aktivierete Bauzinsen	318 008.54	659 961.20	-341 952.66
Sonstige Erträge	294 834.23	286 476.00	8 358.23
Übrige Aktivzinsen	39 900.23	51 552.16	-11 651.93
Total Ertrag	99 465 785.45	99 293 100.46	172 684.99
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 884 507.02	-2 872 741.66	-11 765.36
Baurechtszinsen	-1 431 683.46	-1 415 300.06	-16 383.40
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 914 133.63	-4 768 914.29	-145 219.34
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 990 814.04	-8 340 479.84	1 349 665.80
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-4 036 166.10	-3 794 051.64	-242 114.46
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 141 891.79	-4 271 879.29	129 987.50
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-121 148.85	-131 851.40	10 702.55
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-7 990 814.04	-9 340 479.84	1 349 665.80
Entnahme	6 990 814.04	8 340 479.84	-1 349 665.80
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-15 242 242.10	-15 116 377.37	-125 864.73
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-505 109.80	-217 373.70	-287 736.10
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-41 267 696.79	-41 928 969.25	661 272.46

¹ Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.

² Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	58 198 088.66	57 364 131.21	833 957.45
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	58 198 088.66	57 364 131.21	833 957.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	16 058 442.63	7 037 404.67	9 021 037.96
Gesamterfolg	74 256 531.29	64 401 535.88	9 854 995.41

Verwendung des Erfolges

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	58 198 088.66	57 364 131.21	833 957.45
Vortrag des Vorjahres	2 688 885.49	5 956 221.63	-3 267 336.14
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	60 886 974.15	63 320 352.84	-2 433 378.69
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	255 506.80	2 688 885.49	-2 433 378.69

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 427 810 915.38	1 423 040 846.85	4 770 068.53
Ordentliche Jahresausschüttung	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Gesamterfolg	74 256 531.29	64 401 535.88	9 854 995.41
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	1 000 000.00	1 000 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 442 435 979.32	1 427 810 915.38	14 625 063.94
Inventarwert pro Anteil	63.04	62.40	0.64

Entwicklung der Anteile

	1.1.2019-31.12.2019 Anzahl	1.1.2018-31.12.2018 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	22 879 799	22 879 799	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	22 879 799	22 879 799	0

Ausschüttung für 2019

(kein Coupon - Ex-Datum 7.4.2020)

Brutto	CHF 2.6500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -0.9275
netto pro Anteil (zahlbar ab 9.4.2020)	CHF 1.7225

³ Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

	31.12.2019	31.12.2018
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	6,0	6,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	42,6	41,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1599,5	1608,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
Mietausfallrate	5,1%	4,2%
Fremdfinanzierungsquote	22,1%	21,8%
Ausschüttungsrendite	3,3%	3,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	102,4%	103,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,3%	73,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{ref}) - GAV	0,77%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{ref}) - MV (Market Value)	0,90%	0,96%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,2%	4,5%
Agio/Disagio	28,5%	8,9%
Performance	23,5%	-1,7%
Anlagerendite	5,5%	4,8%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.sfama.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind

	31.12.2019		31.12.2018	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	n.a.	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	2,1	12,6

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	240,0	180,0
> 5 Jahre	150,0	160,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Zürich	Flurstr. 62		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zürich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
Total Wohnbauten							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarerstattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Basel	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9	1990	1	-	-	1	-
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la	1929	6	2	1	2	1
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	6	4	3	1
Geroldswil	Fahrweidstr. 80	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14	1990	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	-	1	27 273 826.81	31 865 000		0.00
			27 273 826.81	31 865 000		0.00
-	4	8	1 610 237.55	1 949 000	0,2	90 080.00
-	14	30	1 771 611.63	4 893 000	3,3	212 952.80
7	56	106	12 814 982.80	21 148 000	3,1	962 620.00
1	3	27	9 875 723.70	17 530 000	0,0	622 251.50
			26 072 555.68	45 520 000	2,0	1 887 904.30
-	4	8	1 610 237.55	1 949 000	0,2	90 080.00
			<i>1 610 237.55</i>	<i>1 949 000</i>	<i>0,2</i>	<i>90 080.00</i>
43	61	104	24 488 377.40	26 063 000	8,7	1 449 135.80
54	298	352	85 366 969.03	92 557 000	0,4	5 024 756.40
3	244	247	8 729 806.25	6 519 000	39,0	315 137.05
13	167	180	21 938 699.15	23 212 000	0,0	1 313 693.10
54	49	103	49 353 632.40	50 598 000	0,5	2 662 984.15
17	58	75	32 291 790.94	41 627 000	0,0	1 969 212.00
9	9	18	24 334 388.37	25 306 000	0,0	1 117 980.00
22	71	110	26 514 186.65	38 066 000	0,4	1 662 594.60
11	-	11	6 197 907.35	7 272 000	35,9	264 655.20
13	-	14	14 462 617.30	18 420 000	8,1	760 826.40
11	-	11	5 382 306.35	5 602 000	50,4	185 279.00
20	77	98	15 690 447.30	14 798 000	26,1	716 118.05
22	114	136	83 824 268.90	91 927 000	0,0	5 242 836.00
55	70	125	64 732 685.70	62 380 000	0,2	3 913 806.99
1	-	1	24 196 791.25	26 352 000	0,0	1 515 480.00
83	99	182	66 398 675.16	58 098 000	7,1	3 091 374.35
5	104	109	35 645 874.35	35 639 000	0,0	2 003 233.80
11	152	163	61 258 517.90	59 824 000	23,8	1 998 082.30
3	56	60	7 711 941.60	6 222 000	4,6	482 055.40
15	-	15	4 086 042.85	8 107 000	0,6	403 100.29
50	-	86	14 791 330.29	24 503 000	0,3	1 477 535.64
24	-	24	14 979 142.55	31 088 000	12,6	1 092 582.50
26	-	32	17 906 657.60	34 515 000	2,3	1 436 729.81
18	-	18	10 050 318.20	16 534 000	30,3	651 222.83
30	-	44	15 714 422.10	25 703 000	8,3	1 150 203.70
8	78	86	12 277 272.70	12 191 000	0,0	724 236.00
10	58	68	8 557 186.30	5 863 000	0,4	374 275.20

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue	1905	7	5	-	1	1
	Villamont 19, avenue	1958	13	7	1	1	4
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b	1995	-	-	-	-	-
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbühl)	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
St. Gallen	Multergasse 41/Schmiedgasse 32	1980	4	2	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilen	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25	1986	3	-	3	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-

Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
10	125	135	15 071 725.90	15 828 000	0,0	955 913.49
7	35	42	18 941 318.40	18 907 000	8,0	1 001 393.70
7	25	39	9 521 742.64	11 263 000	20,0	448 854.10
107	80	187	49 507 016.70	43 762 000	0,6	2 304 751.18
-	-	-	772 397.40	859 000	0,0	32 412.00
8	-	11	2 239 934.65	3 850 000	2,8	208 364.00
6	-	9	1 600 690.65	3 232 000	0,0	166 848.00
35	105	140	24 493 708.65	27 711 000	0,2	1 708 475.00
21	-	29	2 706 649.15	6 259 000	0,0	376 500.00
7	-	7	1 701 293.30	3 081 000	0,0	178 188.00
42	-	49	9 432 864.86	16 754 000	3,6	999 897.00
26	-	39	6 721 280.38	11 414 000	0,0	708 916.50
22	14	36	22 699 893.75	19 854 000	4,5	1 316 114.76
1	-	1	3 441 810.40	4 174 000	0,0	265 959.00
25	540	565	32 196 062.05	32 258 000	0,0	2 214 207.00
6	-	6	60 720 467.32	63 204 000	0,0	3 477 611.41
61	154	215	36 672 344.70	40 068 000	2,3	2 412 163.00
1	-	1	7 327 958.45	7 860 000	0,0	498 864.00
20	57	77	17 994 466.79	16 242 000	9,8	924 771.40
43	119	162	27 421 657.53	27 660 000	20,7	1 656 770.45
17	22	40	19 609 816.32	18 722 000	11,0	1 399 406.60
17	-	17	39 385 328.82	51 656 000	0,0	2 049 999.96
5	224	229	29 406 752.13	29 639 000	0,0	707 499.90
5	71	76	22 082 168.95	22 484 000	0,0	1 481 356.20
15	60	75	28 059 128.40	28 210 000	5,3	1 298 160.00
22	251	273	58 224 793.08	53 934 000	18,1	2 350 888.60
7	53	60	25 049 730.30	29 001 000	0,0	1 684 640.50
20	71	92	21 993 619.05	20 692 000	0,6	1 048 447.78
1	-	5	11 244 506.80	12 812 000	1,6	702 099.00
45	65	111	12 736 375.15	9 860 000	0,8	847 468.00
2	-	2	5 707 246.00	3 686 000	38,2	196 008.00
76	174	251	22 624 233.45	10 599 000	13,8	892 243.80
41	205	247	29 595 347.45	27 156 000	25,6	1 216 455.25
41	25	66	37 847 938.35	36 082 000	3,8	2 348 638.21
10	1	14	13 423 922.30	19 587 000	0,0	952 524.00
29	85	114	41 740 422.70	42 309 000	7,3	2 256 192.40
13	1	14	24 617 258.97	31 059 000	0,7	893 673.06
11	17	43	16 980 690.00	23 797 000	0,0	1 065 780.00
1	-	1	5 931 116.95	9 132 000	0,0	370 600.00
8	-	10	14 751 108.40	27 929 000	0,0	1 045 945.90
5	-	5	7 758 226.70	11 000 000	0,0	451 049.45
			1 596 837 269.88	1 742 572 000	5,4	90 115 177.16

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
St. Gallen	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Gemischte Bauten							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Lausanne	Berne 1, route de	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
Zürich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
22	114	136	83 824 268.90	91 927 000	0,0	5 242 836.00
55	70	125	64 732 685.70	62 380 000	0,2	3 913 806.99
-	-	-	772 397.40	859 000	0,0	32 412.00
61	154	215	36 672 344.70	40 068 000	2,3	2 412 163.00
			<i>186 001 696.70</i>	<i>195 234 000</i>	<i>0,6</i>	<i>11 601 217.99</i>
54	49	103	49 353 632.40	50 598 000	0,5	2 662 984.15
55	70	125	64 732 685.70	62 380 000	0,2	3 913 806.99
45	65	111	12 736 375.15	9 860 000	0,8	847 468.00
13	1	14	24 617 258.97	31 059 000	0,7	893 673.06
5	-	5	7 758 226.70	11 000 000	0,0	451 049.45
			<i>159 198 178.92</i>	<i>164 897 000</i>	<i>0,4</i>	<i>8 768 981.65</i>
7	34	59	7 359 029.69	7 451 000	3,9	481 351.10
7	-	20	9 747 950.82	15 522 000	6,1	734 201.69
11	-	57	21 457 164.63	25 993 000	1,6	1 278 085.20
13	-	63	42 713 085.23	46 597 000	2,0	1 836 932.80
14	8	40	19 734 193.15	31 336 000	0,0	1 031 083.10
14	33	64	23 953 139.80	27 812 000	0,9	1 096 929.45
11	8	27	7 096 030.95	12 345 000	0,0	426 140.85
			132 060 594.27	167 056 000	1,9	6 884 724.19

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Angefangene Bauten	27 273 826.81	31 865 000		0.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	1 754 970 419.83	1 955 148 000	5,1	98 887 805.65
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 001 696.70</i>	<i>195 234 000</i>	<i>0,6</i>	<i>11 601 217.99</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>160 808 416.47</i>	<i>166 846 000</i>	<i>0,4</i>	<i>8 859 061.65</i>
Wohnbauten	26 072 555.68	45 520 000	2,0	1 887 904.30
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>1 610 237.55</i>	<i>1 949 000</i>	<i>0,2</i>	<i>90 080.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 596 837 269.88	1 742 572 000	5,4	90 115 177.16
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 001 696.70</i>	<i>195 234 000</i>	<i>0,6</i>	<i>11 601 217.99</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>159 198 178.92</i>	<i>164 897 000</i>	<i>0,4</i>	<i>8 768 981.65</i>
Gemischte Bauten	132 060 594.27	167 056 000	1,9	6 884 724.19
Total	1 782 244 246.64	1 987 013 000	5,1	98 887 805.65

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
28.05.2018 - 17.05.2019	0,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
16.05.2014 - 17.05.2019	1,0%	30 000 000	-	-30 000 000	-
03.08.2015 - 17.05.2019	0,6%	20 000 000	-	-20 000 000	-
10.05.2019 - 16.08.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
10.05.2019 - 10.10.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
13.05.2016 - 22.05.2020	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.05.2014 - 22.05.2020	1,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.05.2019 - 12.05.2021	0,4%	-	40 000 000	-	40 000 000
30.11.2012 - 31.05.2021	1,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
03.08.2015 - 31.05.2021	0,7%	25 000 000	-	-	25 000 000
11.04.2019 - 14.05.2022	0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
30.05.2016 - 20.05.2022	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-	15 000 000
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	-	20 000 000	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		430 000 000	120 000 000	-110 000 000	440 000 000

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Während des Geschäftsjahres 2019 hat der Immobilienfonds UBS «Swissreal» den Immobilienfonds UBS Direct Residential und UBS Direct Urban folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
03.10.2019 - 07.10.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
20.11.2019 - 31.12.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	8 000 000	-	8 000 000
Total		0	28 000 000	-20 000 000	8 000 000

Während des Geschäftsjahres 2019 hat der Immobilienfonds UBS «Swissreal» vom Immobilienfonds UBS Europe folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
11.04.2019 - 30.04.2019	-0,2%	-	2 500 000	-2 500 000	-
Total		0	2 500 000	-2 500 000	0

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermassen an den vereinbarten Darlehensbedingungen.

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Siehe Finanzbericht

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 Stand 13. September 2016).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds

UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal»

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Basel, 6. April 2020

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Prüfer)

Roman Sandmeier
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2019 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 80 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befindet sich eine Liegenschaft in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Swissreal» akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2019 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1987,0 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 16,7 Mio. respektive 0,8% erhöht.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2019 wird mit 4,02% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,34% bis 5,42% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,40%.

Zürich, den 31. Dezember 2019

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann
dipl. Betriebsökonom FH, dipl. Architekt FH, MRICS

Immobilien-gesellschaft

Société Immobilière Rue de Cornavin A SA, Genève
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne
Rumine-Villamont SA, Lausanne
Ara "B" Immobilien AG, Bern
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zürich
La Tanière SA, Lausanne
Picassoplatz AG, Basel
S.I. Le Merle noir SA, Genève
Société anonyme du Centre C, Genève
Société Immobilière la Citadine SA, Genève
Société Immobilière Le Pignon SA, Genève
Société Immobilière Rue de Berne No 9 SA, Genève
Société Immobilière Wadimo "B" S.A., Lausanne
Société Immobilière de la Rue du Marché No 3 SA, Genève
Zurimo "B" Immobilien AG, Zürich

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien-gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal»

Bildnachweis

- Mark Niedermann Photography; Titelbild, «Picasso-Haus» in Basel
- Ruedi Wälti; «Mercedes City» in Pratteln
- Hannes Henz; Flurstrasse in Zürich
- BKF Architektur AG; «Achteck» in Urdorf
- KPMG Real Estate; Rue St-Pierre in Lausanne
- Energie Schweiz AG; Photovoltaikanlage «Mercedes City» in Pratteln

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

