

# UBS «Anfos»

Halbjahresbericht 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	5
Finanzrechnung	6
Anhang	8
Liegenschaftenverzeichnis	10

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2020  
Valoren-Nr.: 1 442 082

## **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 (bis 31.12.2019)  
Präsident (ab 1.1.2020)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Mitglied (bis 31.12.2019)  
Vizepräsident (ab 1.1.2020)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(ab 1.1.2020)
- 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  
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Business  
Development & Client Management
- Dr. Daniel Brüllmann  
Managing Director  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Executive Director  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister  
Managing 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,  
Stättle 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.



# Solaranlage in Lausen BL





# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 037,0	1 979,1	1 920,0
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	57.36	55.73	54.06
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	77.50	70.30	64.25
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 712,2	2 625,4	2 498,8
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 738,1	2 634,7	2 510,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	701,0	655,6	590,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	60,4	58,8	58,6
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,9	4,3	4,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	34,3	34,1	34,8
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	8,5%	7,2%	-2,5%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	2,1%	7,4%	0,4%
Wohnbauten	77,6%	74,5%	74,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,5%	12,5%	10,6%
Gemischte Bauten	9,4%	9,6%	9,7%
Bauland/Angefangene Bauten	0,5%	3,4%	5,7%
Kanton Zürich	41,1%	40,6%	39,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,7%	20,9%	21,1%
Kanton Bern	11,9%	11,9%	11,8%
Kanton Aargau	9,6%	10,0%	10,3%
Kanton St. Gallen	4,5%	4,7%	4,9%
Übrige Kantone	12,2%	11,9%	12,4%
<b>Kennzahlen gemäss SFAMA</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,8%	1,8%	1,8%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,6%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,7%	1,7%	1,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,4%	1,4%	1,4%
Agio/Disagio	35,1%	26,2%	18,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,4%	70,4%	71,2%
Fremdfinanzierungsquote	18,3%	17,3%	16,2%
Mietausfallrate	6,8%	6,8%	5,2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%	0,79%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,79%	0,85%	0,86%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 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 Bericht aufgeführten historischen Performedaten.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.03.2020 CHF	31.03.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	16 840 432.59	1 293 299.49	15 547 133.10
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	14 564 000.00	88 262 000.00	-73 698 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	0.00	79 387 000.00	-79 387 000.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	2 098 680 000.00	1 955 330 000.00	143 350 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	123 186 000.00	28 832 000.00	94 354 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	12 514 000.00	11 025 000.00	1 489 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	337 786 000.00	329 216 000.00	8 570 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	52 251 000.00	52 168 000.00	83 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	254 772 000.00	250 889 000.00	3 883 000.00
Laufende Sanierungen	6 408 000.00	1 653 000.00	4 755 000.00
Total Grundstücke	2 712 210 000.00	2 625 350 000.00	86 860 000.00
Sonstige Vermögenswerte	9 013 909.01	8 093 259.23	920 649.78
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 738 064 341.60</b>	<b>2 634 736 558.72</b>	<b>103 327 782.88</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-40 000 000.00	-50 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-4 633 791.16	-6 040 466.04	1 406 674.88
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-94 633 791.16	-46 040 466.04	-48 593 325.12
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-415 000 000.00	10 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-415 000 000.00	10 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-499 633 791.16	-461 040 466.04	-38 593 325.12
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 238 430 550.44</b>	<b>2 173 696 092.68</b>	<b>64 734 457.76</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-201 400 000.00	-194 566 000.00	-6 834 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>2 037 030 550.44</b>	<b>1 979 130 092.68</b>	<b>57 900 457.76</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.10.2019-31.3.2020 CHF	1.10.2018-31.3.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-55 038.30	-16 397.80	-38 640.50
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	60 396 782.45	58 784 435.67	1 612 346.78
Aktivierte Bauzinsen	61 875.05	7 499.80	54 375.25
Sonstige Erträge	28 796.41	36 590.07	-7 793.66
<b>Total Ertrag</b>	<b>60 432 415.61</b>	<b>58 812 127.74</b>	<b>1 620 287.87</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 869 461.08	-1 983 540.30	114 079.22
Baurechtszinsen	-308 613.50	-121 215.75	-187 397.75
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 905 557.00	-4 342 339.42	-563 217.58
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 422 561.52	-1 262 067.52	-1 160 494.00
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 915 777.24	-2 491 562.09	575 784.85
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-3 675 498.63	-3 750 951.50	75 452.87
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfungsgesellschaft	-74 114.45	-79 485.35	5 370.90
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-2 922 561.52	-1 762 067.52	-1 160 494.00
Entnahme	2 422 561.52	1 262 067.52	1 160 494.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-10 427 200.69	-10 095 645.65	-331 555.04
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-9 248.60	-39 367.76	30 119.16
<b>Total Aufwand</b>	<b>-26 108 032.71</b>	<b>-24 666 175.34</b>	<b>-1 441 857.37</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>34 324 382.90</b>	<b>34 145 952.40</b>	<b>178 430.50</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 039 351.10	0.00	3 039 351.10
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>37 363 734.00</b>	<b>34 145 952.40</b>	<b>3 217 781.60</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 346 206.86	-429 992.58	-916 214.28
<b>Gesamterfolg</b>	<b>36 017 527.14</b>	<b>33 715 959.82</b>	<b>2 301 567.32</b>



## Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.10.2019-31.3.2020 CHF	1.10.2018-31.3.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>2 064 436 974.10</b>	<b>2 008 838 083.66</b>	<b>55 598 890.44</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	36 017 527.14	33 715 959.82	2 301 567.32
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	500 000.00	500 000.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>2 037 030 550.44</b>	<b>1 979 130 092.68</b>	<b>57 900 457.76</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>57.36</b>	<b>55.73</b>	<b>1.63</b>

## Entwicklung der Anteile

	1.10.2019-31.3.2020 Anzahl	1.10.2018-31.3.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>35 513 306</b>	<b>35 513 306</b>	<b>0</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

# Anhang

	31.03.2020	31.03.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	68,8	66,8
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1926,0	1914,0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

## Kennzahlen

	31.03.2020	31.03.2019
Mietausfallrate	6,8%	6,8%
Fremdfinanzierungsquote	18,3%	17,3%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,4%	70,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,79%	0,85%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>1</sup>	1,7%	1,7%
Agio/Disagio	35,1%	26,2%
Performance <sup>1</sup>	8,5%	7,2%
Anlagerendite <sup>1</sup>	1,8%	1,8%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).  
1 Berechnung für 6 Monate.

## 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](http://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 per Jahresabschluss entnommen werden.

### Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	31.03.2020		31.03.2019	
	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 Gesamtfondsvermögen 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;	2,0%	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

	31.03.2020 in Mio. CHF	31.03.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	1,4	11,1

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

	31.03.2020 in Mio. CHF	31.03.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	270,0	280,0
> 5 Jahre	135,0	135,0



# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Angefangene Bauten</b>							
Luzern	Seefeldstr. 14, 16**		-	-	-	-	-
<b>Total Angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10**	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20**	1987	20	-	6	12	2
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstr. 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 67	1957	21	5	10	5	1
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstr. 98	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstr. 14, 16**	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Steinengraben 79	1957	11	4	3	1	3
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	12 448 276.26	14 564 000		0.00
			<b>12 448 276.26</b>	<b>14 564 000</b>		<b>0.00</b>
1	22	47	2 390 877.90	5 884 000	12,4	148 645.10
-	59	93	13 879 823.50	14 517 000	6,9	327 940.00
-	72	128	22 375 425.60	22 354 000	21,2	426 568.68
-	22	56	5 223 471.70	13 283 000	0,3	285 762.00
4	30	58	11 031 688.15	11 570 000	1,5	278 217.40
-	52	96	20 163 512.50	21 970 000	2,2	499 342.80
-	24	72	4 896 427.25	9 084 000	15,0	225 458.00
-	12	33	5 735 081.55	4 865 000	2,7	117 016.00
-	24	44	6 207 684.30	4 996 000	16,1	138 782.00
8	96	164	31 945 177.27	33 913 000	13,2	715 524.00
4	30	58	8 713 029.70	17 233 000	0,9	366 808.00
-	-	18	2 542 776.25	5 071 000	0,8	114 194.00
1	-	17	5 014 604.75	7 778 000	2,6	163 300.00
-	3	24	2 207 298.50	5 289 000	1,3	132 128.00
-	-	23	4 728 593.63	6 288 000	0,5	143 947.50
-	4	20	1 159 221.65	2 982 000	0,0	85 770.00
-	4	20	2 582 188.50	5 831 000	0,0	126 288.00
5	9	52	5 122 721.95	11 080 000	0,0	278 292.40
4	19	62	5 623 691.90	12 555 000	1,2	280 072.00
-	7	24	3 821 317.98	4 875 000	0,0	117 162.00
-	12	22	2 302 613.10	6 017 000	0,2	128 390.00
4	12	40	4 821 623.05	9 855 000	0,3	226 483.20
2	24	47	5 768 130.15	7 650 000	2,7	174 667.80
5	5	38	3 930 357.40	8 036 000	0,7	197 240.85
1	2	33	2 876 788.95	6 582 000	1,6	181 118.00
1	8	29	2 312 564.80	4 567 000	0,0	120 240.00
2	9	42	6 005 653.77	8 155 000	0,6	190 205.00
1	1	19	2 761 305.15	5 022 000	0,0	102 252.00
-	-	24	2 314 195.85	5 670 000	0,0	151 998.00
-	10	34	3 540 776.00	8 887 000	1,6	184 404.00
1	4	26	2 041 563.35	5 662 000	0,0	128 238.00
-	-	8	682 512.70	1 700 000	0,0	41 352.00
-	-	8	856 028.05	1 741 000	0,0	42 990.00
1	4	16	2 357 708.70	5 225 000	0,0	118 764.00
-	-	24	4 119 672.84	5 641 000	3,5	128 294.00
-	-	12	1 907 495.70	4 744 000	0,0	96 198.00
2	63	105	10 634 361.79	13 474 000	0,6	319 309.10

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	178	28	66	77	7
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51**	1965	200	24	152	24	-
Bottmingen	Therwilstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11**	1975	19	5	4	3	7
Echallens	Villaire 3, 5, chemin de la	1987	-	-	-	-	-
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4**	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	12	12	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3**	1963	52	12	20	16	4
	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16**	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 1-11**	1960	116	27	50	36	3
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3**	1965	63	12	25	24	2



Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	10	30	2 476 289.95	4 118 000	1,0	141 525.05
2	19	89	7 657 626.35	18 975 000	0,2	457 535.00
1	11	30	2 302 735.00	3 821 000	12,2	111 292.25
3	106	287	25 159 624.45	50 668 000	6,0	1 271 542.00
3	-	35	4 572 208.40	7 878 000	0,1	230 444.00
82	589	1200	51 873 000.01	53 475 000	10,2	1 491 006.49
-	213	413	26 176 488.45	33 133 000	6,2	1 169 908.05
1	23	72	10 896 213.15	15 950 000	5,3	283 770.02
-	111	200	23 997 238.10	24 228 000	3,6	707 757.00
-	29	57	8 484 363.75	7 796 000	1,7	227 844.50
-	139	231	37 880 816.50	46 445 000	6,0	1 008 601.00
-	16	30	5 453 139.55	9 555 000	0,0	206 268.00
1	37	66	7 879 637.30	9 513 000	3,6	261 542.00
-	24	48	3 711 691.25	8 751 000	0,3	194 134.00
2	32	53	4 730 210.55	7 200 000	2,3	185 699.90
-	-	-	0.00	0	0,7	67 866.00
1	39	100	6 435 981.10	13 770 000	2,1	346 064.25
11	52	102	19 820 649.25	24 074 000	3,1	499 562.00
-	28	52	3 999 692.85	7 940 000	1,4	194 771.00
-	35	66	4 523 941.00	5 622 000	2,0	182 288.00
-	12	51	5 732 049.15	8 314 000	1,0	233 817.00
-	42	78	9 099 282.40	10 697 000	5,1	286 477.00
1	29	51	5 364 998.10	6 094 000	0,6	173 784.00
6	46	100	8 196 502.25	14 148 000	2,3	358 519.75
3	26	50	5 596 309.15	5 850 000	13,7	152 736.05
4	27	60	6 473 375.70	6 457 000	6,2	185 462.50
2	50	103	8 778 397.80	18 256 000	0,7	447 724.49
-	32	56	3 355 496.05	5 992 000	4,4	165 593.00
-	23	53	7 992 079.65	11 705 000	0,0	273 332.00
-	41	93	10 954 457.85	9 583 000	14,7	289 305.00
-	78	129	21 064 076.55	21 646 000	4,2	497 682.00
-	29	50	6 544 677.95	5 085 000	8,4	140 268.00
1	15	24	2 296 328.10	5 627 000	2,0	121 302.00
-	-	25	4 856 914.75	5 707 000	0,7	157 583.00
5	147	258	47 797 618.46	49 665 000	9,1	1 030 938.45
-	34	52	5 128 598.55	4 865 000	7,7	132 296.00
-	39	65	6 594 135.70	6 880 000	10,0	194 763.00
3	73	116	5 894 923.95	10 724 000	7,4	274 163.30
1	41	95	15 110 753.94	11 841 000	5,6	376 498.40
-	15	39	2 198 740.75	5 690 000	5,6	134 677.85
2	86	204	18 464 811.50	43 693 000	2,3	947 947.96
4	61	128	11 927 466.80	26 352 000	8,5	521 370.44

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11**	1972	48	9	36	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 37, 45-47	1972	28	4	8	16	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13**	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77**	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71**	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehrack 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöffland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21**	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 34A, 36	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	19	41
	Singenbergstr.12**	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	30	6	14	10	-
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.**	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unteringstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	60	108	8 364 751.65	13 508 000	7,6	323 665.20
-	37	65	3 483 367.95	4 826 000	0,0	166 983.65
-	26	44	4 710 994.30	6 553 000	2,0	163 432.00
-	21	39	3 028 854.90	7 470 000	0,7	155 508.00
-	79	123	11 633 704.30	17 897 000	0,4	401 978.80
-	12	31	2 335 445.25	4 181 000	4,6	109 635.00
-	21	45	3 366 886.60	6 226 000	3,6	165 207.00
1	16	27	2 569 646.81	4 344 000	11,9	92 457.98
-	13	23	4 105 257.70	5 634 000	17,7	95 762.00
-	71	141	28 925 445.50	31 732 000	0,2	780 512.00
-	22	40	4 517 479.95	5 281 000	0,1	140 547.00
-	30	62	8 434 788.05	14 646 000	3,5	333 740.00
-	14	82	13 782 641.07	13 379 000	8,0	461 990.70
23	80	153	30 391 909.15	33 557 000	2,2	806 886.20
10	74	155	32 692 547.62	43 192 000	6,6	953 188.10
-	84	150	22 272 887.45	23 529 000	5,2	562 154.10
9	44	77	4 791 385.80	6 844 000	22,5	145 117.95
2	31	65	5 409 899.18	7 275 000	16,7	166 353.00
3	33	72	8 920 048.80	8 907 000	11,7	252 363.50
-	26	57	4 507 412.50	8 247 000	3,3	191 846.00
-	17	34	4 408 122.75	4 571 000	13,0	120 002.00
8	25	79	6 991 644.20	11 348 000	5,2	312 877.00
3	47	97	7 706 011.30	8 173 000	31,0	233 523.00
2	55	112	12 494 175.60	15 803 000	3,1	404 956.90
-	58	130	23 186 585.00	23 808 000	4,0	573 991.00
4	7	36	2 767 956.50	5 890 000	8,7	147 183.00
-	26	56	5 043 914.55	8 148 000	9,8	208 349.00
2	143	283	31 755 072.70	43 460 000	40,2	728 242.00
-	13	37	1 646 911.00	3 638 000	1,4	121 518.00
8	28	58	3 049 690.75	6 787 000	0,7	171 633.00
3	54	91	13 259 250.20	12 493 000	17,2	289 051.00
-	191	303	45 826 183.75	42 553 000	25,1	823 663.26
1	100	169	20 734 619.65	27 934 000	1,1	640 415.00
1	61	100	12 180 156.25	9 216 000	8,8	264 343.84
33	186	405	96 436 288.82	96 007 000	0,3	2 254 107.37
-	42	90	8 719 463.71	12 395 000	4,4	314 470.00
4	54	104	8 397 332.05	18 296 000	0,0	447 966.00
2	68	123	24 595 069.70	29 626 000	2,6	653 088.00
1	4	53	3 331 910.50	11 363 000	0,6	277 455.00
-	81	145	25 149 079.10	27 977 000	6,3	620 427.00
-	12	24	3 300 122.80	4 252 000	3,0	100 478.50
-	12	24	3 587 232.92	5 054 000	0,7	122 406.00



Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	44
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	283	97	108	71	7
	Rütschistr. 16**	1910	10	-	10	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11**	1967	19	12	7	-	-
	Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71**	1972	10	-	-	6	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50**	1970	21	10	7	4	-
Basel	Freie Str. 3, 5	1960	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/ Birchstr. 180	2006	48	10	11	26	1
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	32	56	11 413 221.40	16 123 000	0,0	350 232.00
-	34	50	4 270 996.65	9 383 000	13,9	160 270.80
-	12	24	3 161 356.95	6 936 000	10,5	120 537.00
-	32	53	6 152 729.65	12 811 000	18,9	213 552.00
18	177	340	96 343 955.60	148 452 000	0,7	2 684 588.45
3	3	21	4 717 006.45	9 151 000	3,7	191 788.50
1	18	35	3 599 143.90	10 817 000	1,4	209 627.50
4	228	515	131 503 618.36	176 686 000	1,1	3 638 951.90
-	1	11	2 181 694.00	4 064 000	0,0	83 598.00
2	48	84	13 506 256.65	13 800 000	6,0	348 938.90
3	24	46	4 284 443.52	10 618 000	9,9	203 744.80
-	73	117	9 562 721.90	12 269 000	2,4	358 536.50
			<b>1 565 560 801.30</b>	<b>2 104 959 000</b>	<b>5,9</b>	<b>48 702 863.93</b>
-	14	82	13 782 641.07	13 379 000	8,0	461 990.70
33	186	405	96 436 288.82	96 007 000	0,3	2 254 107.37
2	48	84	13 506 256.65	13 800 000	6,0	348 938.90
			<i>123 725 186.54</i>	<i>123 186 000</i>	<i>2,3</i>	<i>3 065 036.97</i>
-	39	65	6 594 135.70	6 880 000	10,0	194 763.00
-	13	23	4 105 257.70	5 634 000	17,7	95 762.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>12 514 000</i>	<i>12,7</i>	<i>290 525.00</i>
95	213	329	92 615 033.57	111 847 000	5,4	2 466 089.30
25	-	25	5 857 443.05	17 485 000	5,0	324 524.40
71	1163	1234	89 169 921.95	52 251 000	61,5	416 003.72
9	1	58	98 096 314.95	156 316 000	0,3	3 132 496.15
			<b>285 738 713.52</b>	<b>337 899 000</b>	<b>11,6</b>	<b>6 339 113.57</b>
71	1163	1234	89 169 921.95	52 251 000	61,5	416 003.72
			<i>89 169 921.95</i>	<i>52 251 000</i>	<i>61,5</i>	<i>416 003.72</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Gemischte Bauten</b>							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	150	52	23	64	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue**	1962	40	20	-	20	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

\*\* Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	4	19	3 041 321.80	6 233 000	0,0	166 763.00
4	13	29	1 992 201.75	3 394 000	3,0	112 456.10
4	-	25	4 528 797.85	9 373 000	0,0	228 804.00
7	1	25	2 914 170.85	6 388 000	0,0	158 438.10
18	254	422	129 302 788.59	130 334 000	16,0	2 319 880.70
5	31	55	17 963 442.35	16 530 000	7,9	402 043.65
8	1	44	7 753 540.04	20 177 000	0,0	481 927.95
6	1	42	7 020 221.25	20 234 000	5,1	456 548.45
6	-	46	8 916 566.24	15 206 000	0,0	454 725.00
8	29	64	12 798 989.30	21 458 000	0,3	434 250.00
4	8	20	4 189 284.75	5 461 000	1,7	138 968.00
			<b>200 421 324.77</b>	<b>254 788 000</b>	<b>9,1</b>	<b>5 354 804.95</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total angefangene Bauten</b>	<b>12 448 276.26</b>	<b>14 564 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>2 051 720 839.59</b>	<b>2 697 646 000</b>	<b>6,8</b>	<b>60 396 782.45</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>123 725 186.54</i>	<i>123 186 000</i>	<i>2,3</i>	<i>3 065 036.97</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>99 869 315.35</i>	<i>64 765 000</i>	<i>50,0</i>	<i>706 528.72</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>1 565 560 801.30</b>	<b>2 104 959 000</b>	<b>5,9</b>	<b>48 702 863.93</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>123 725 186.54</i>	<i>123 186 000</i>	<i>2,3</i>	<i>3 065 036.97</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>12 514 000</i>	<i>12,7</i>	<i>290 525.00</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>285 738 713.52</b>	<b>337 899 000</b>	<b>11,6</b>	<b>6 339 113.57</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>89 169 921.95</i>	<i>52 251 000</i>	<i>61,5</i>	<i>416 003.72</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>200 421 324.77</b>	<b>254 788 000</b>	<b>9,1</b>	<b>5 354 804.95</b>
<b>Total</b>	<b>2 064 169 115.85</b>	<b>2 712 210 000</b>	<b>6,8</b>	<b>60 396 782.45</b>

## Veränderungen im Bestand

### Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39 (Arrondierung)	Wohnbauten	01.12.2019
<b>Verkäufe</b>			
Echallens	Villaire 3, 5, chemin de la	Wohnbauten	01.12.2019

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2020
31.10.2012 - 20.12.2019	1,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
20.11.2019 - 20.05.2020	-0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
20.11.2019 - 20.08.2020	-0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
20.12.2019 - 18.12.2020	-0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
21.11.2012 - 21.12.2020	1,1%	40 000 000	-	-	40 000 000
28.09.2016 - 28.12.2020	0,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	-	50 000 000	-	50 000 000
<b>Total</b>		<b>455 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>-40 000 000</b>	<b>495 000 000</b>

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

Während des ersten Semesters des Geschäftsjahres 2019/2020 hat der Immobilienfonds UBS «Anfos» dem Immobilienfonds UBS Direct Urban folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2020
25.06.2019 - 03.10.2019	0,0%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.10.2019 - 20.11.2019	0,0%	-	15 000 000	-15 000 000	-
<b>Total</b>		<b>10 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>-25 000 000</b>	<b>0</b>

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermaßen an den vereinbarten Darlehenskonditionen.

### Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

### Geschäfte mit Nahestehenden

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



## Immobilien­gesellschaften

Anfos Immobilien AG, Basel  
S.I. Mauverney C SA, Lausanne  
SI Servette-Parc A SA, Genève  
Immobilien­gesellschaft IM­MOSIP AG, Zürich  
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève  
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien­gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos».

## Bildnachweis

- David Willen, Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- Energie Zukunft Schweiz, Basel; Drohnenfoto Solaranlage «Tonwerk» in Lausen BL







UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

