

# UBS «Swissreal»

Halbjahresbericht 2020

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





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	10
Anhang	12
Liegenschaftenverzeichnis	14

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Ungeprüfter Halbjahresbericht per  
30. Juni 2020

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

- Reto Ketterer, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident  
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

## 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

## Liegenschaftsverwaltungen

- 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.



Gesamtsanierung an der  
Flurstrasse 62 in Zürich

# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 411,6	1 396,9	1 391,8
Anzahl Anteile	22 879 799	22 879 799	22 879 799
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	61.69	61.06	60.83
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	67.75	74.60	69.25
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 987,5	1 972,1	1 945,9
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 001,2	1 987,6	1 963,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	589,6	590,7	571,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	49,9	49,6	48,5
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	2,5	2,5	2,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	30,0	30,5	29,9
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	-13,4%	13,8%	0,2%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-1,6%	13,0%	-2,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	89,3%	87,1%	88,2%
Wohnbauten	2,3%	2,2%	2,1%
Gemischte Bauten	8,4%	8,2%	7,9%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	2,5%	1,8%
Kanton Zürich	23,3%	22,3%	21,4%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	19,4%	19,2%	18,9%
Kanton Waadt	17,7%	17,8%	16,0%
Kanton Bern	12,9%	13,2%	13,3%
Kanton Genf	9,9%	9,6%	9,6%
Übrige Kantone	16,8%	17,9%	20,8%
<b>Kennzahlen gemäss SFAMA</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	2,2%	2,2%	2,2%
Ausschüttungsrendite	3,9%	3,6%	3,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	2,1%	2,1%	2,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,6%	1,6%	1,6%
Agio/Disagio	9,8%	22,2%	13,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,0%	72,1%	73,1%
Fremdfinanzierungsquote	23,7%	23,3%	22,9%
Mietausfallrate <sup>3</sup>	5,0%	5,3%	3,7%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,78%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,92%	0,94%	0,93%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

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

3 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19).

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 Performancedaten.

# Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Swissreal» zeigt zur Jahreshälfte trotz COVID-19 weiterhin eine stabile Ertragskraft und eine für ein kommerzielles Immobilienportfolio tiefe Mietausfallrate.

## Marktbericht

### Verlängerung des sehr tiefen Zinsumfelds

Ähnlich wie 2019 hätte 2020 ein Jahr mit mässigem, aber positiven Wachstum für die Schweizer Wirtschaft sein sollen. Der Ausbruch der globalen COVID-19-Pandemie führte jedoch zu einer abrupten Abwärtskorrektur der Aussichten. Gegenwärtig ist die Bandbreite der Prognosen in unserer Branche gross, aber der Konsens deutet auf einen scharfen Rückgang des realen BIP der Schweiz von über -3% in 2020 hin. Die Aufhebung der Lockdown-Massnahmen, die schrittweise erfolgen, stellen allerdings eine positive Entwicklung für die konjunkturelle Erholung im In- und Ausland dar, wobei das Risiko einer weiteren Pandemiewelle weiterhin besteht. Der aktuelle makroökonomische Ausblick (wirtschaftliche Herausforderungen, starker Franken, tiefe Inflation) spricht für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, was den Weg für eine Verlängerung des extrem tiefen Zinsumfelds ebnet. Dies stützt die relative Attraktivität der Investitionen im Schweizer Immobilienmarkt weiterhin.

2019 hat sich der Büroflächenmarkt sehr positiv entwickelt. Die sehr robuste Lage auf dem Arbeitsmarkt hat die Absorption unterstützt, was zu einem Rückgang des Büroangebots in vielen lokalen Märkten führte. Allerdings dürfte die Verschlechterung der wirtschaftlichen Aussichten nach dem Ausbruch des Coronavirus die Stabilisierung des Büroflächenmarktes unterbrechen, wobei etwas mehr Druck auf die Angebotsmieten dieses Sektors zu erwarten ist. Mit der Ausnahme vom Food-Sektor wurde die Detailhandelsbranche direkt von den Lockdown-Massnahmen betroffen. Trotz der deutlichen Erholung der Einkaufsaktivitäten stellt die COVID-19-Pandemie einen harten Stresstest für den bereits fragilen Verkaufsflächenmarkt dar.

## Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

Der Börsenkurs lag per 30. Juni 2020 bei CHF 67.75 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Differenz von CHF 13.25 oder -16,4% entspricht. Demnach hat sich das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 28,5% per Jahresanfang auf 9,8% per 30. Juni 2020 zurückgebildet. Die Börsenperformance beträgt zum Halbjahresabschluss -13,4% und liegt somit 11,8 Prozentpunkte unter dem Marktindex SMI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von -1,6% aufwies.

Im ersten Halbjahr konnten die Leerstände durch erfolgreiche Wiedervermietungen reduziert werden. So betrug die Mietausfallrate ohne die COVID-19-Pandemie bedingten Ausfälle tiefe 4.3%.

UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes sowie nachhaltig ertragsstarkes Immobilienportfolio. Auch im ersten Halbjahr 2020 trugen zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Bestand zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität und Ertragsstabilität bei. So stärkt seit Anfang Januar die Liegenschaft an der Flurstrasse 62 in Zürich nach erfolgreicher Neupositionierung und langjähriger Vermietung an die ELCA Informatik AG wieder die Ertragskraft von UBS «Swissreal». An der Forchstrasse 45 in Herrliberg sind die Umbau- und Sanierungsarbeiten weiterhin auf Kurs, so dass per Jahresende die Erweiterung der Flächen von Coop sowie die Sanierung der Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden sollten. Des Weiteren werden seit Februar an der Via Ciseri 2b im Herzen von Locarno ein Teil der Büroflächen in Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard umgebaut. Mit der Wohnnutzung werden die Voraussetzungen geschaffen, um die langfristige Vermietbarkeit der Liegenschaft an sehr guter und zentraler Lage in Locarno sicherzustellen.

**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten, finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)





Liegenschaft an der Via Ciseri 2b in Locarno TI

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 470,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23,7% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 auf CHF 49,9 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der dadurch folgenden Erklärung der ausserordentlichen Lage in der Schweiz durch den Bundesrat, wurden betroffenen Mietparteien rund CHF 0,4 Mio. an Mietzinsentlassungen und -reduktionen zugesprochen. Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per Stichtag auf rund CHF 3,7 Mio. Per 30. Juni 2020 belaufen sich somit die Mietzinsentlassungen, -reduktionen und -stundungen auf insgesamt rund CHF 4,1 Mio., was 4,1% der annualisierten Netto-Sollmiete entspricht.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

### Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

Wir sind daran interessiert, die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation abzufedern und einen Interessenausgleich zu finden. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter prüfen wir zusammen mit den von uns beauftragten Liegenschaftsverwaltungen partnerschaftlich und setzen uns für zeitnahe, individuelle Lösungen ein. Unser Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinsentlassungen, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

### Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Swissreal»

Die grosse Mehrheit der von den Massnahmen des Bundesrates unmittelbar betroffenen Mieter (ca. 30%) sind Grossmieter mit sehr guter Bonität. Geht man von durchschnittlichen Mietzinsentlassungen von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für UBS «Swissreal» als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Ertragsausfall von 3-6% (ceteris paribus).

Weitere Auswirkungen und Risiken werden im Finanzbericht sowie im Anhang dieses Abschlusses offengelegt.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.6.2020 CHF	30.6.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	3 951 352.01	5 160 798.13	-1 209 446.12
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	0.00	50 433 000.00	-50 433 000.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	45 520 000.00	43 275 000.00	2 245 000.00
davon im Stockwerkeigentum	1 949 000.00	1 849 000.00	100 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	1 774 437 000.00	1 716 901 000.00	57 536 000.00
davon im Baurecht	195 189 000.00	197 263 000.00	-2 074 000.00
davon im Stockwerkeigentum	164 897 000.00	167 137 000.00	-2 240 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	167 056 000.00	160 941 000.00	6 115 000.00
Laufende Sanierungen	495 000.00	502 000.00	-7 000.00
Total Grundstücke	1 987 508 000.00	1 972 052 000.00	15 456 000.00
Sonstige Vermögenswerte	9 738 378.78	10 397 971.46	-659 592.68
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 001 197 730.79</b>	<b>1 987 610 769.59</b>	<b>13 586 961.20</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-130 000 000.00	-70 000 000.00	-60 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite <sup>2</sup>	-15 000 000.00	0.00	-15 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 311 794.74	-7 361 664.06	1 049 869.32
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-151 311 794.74	-77 361 664.06	-73 950 130.68
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-325 000 000.00	-390 000 000.00	65 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-325 000 000.00	-390 000 000.00	65 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-476 311 794.74	-467 361 664.06	-8 950 130.68
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 524 885 936.05</b>	<b>1 520 249 105.53</b>	<b>4 636 830.52</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-113 330 000.00	-123 321 000.00	9 991 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 411 555 936.05</b>	<b>1 396 928 105.53</b>	<b>14 627 830.52</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2020-30.6.2020 CHF	1.1.2019-30.6.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-31 286.95	-44 829.95	13 543.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	49 934 394.49	49 648 478.05	285 916.44
Aktivierte Bauzinsen	90 633.40	286 110.05	-195 476.65
Sonstige Erträge	192 075.48	122 334.32	69 741.16
Übrige Aktivzinsen	18 756.71	20 638.43	-1 881.72
<b>Total Ertrag</b>	<b>50 204 573.13</b>	<b>50 032 730.90</b>	<b>171 842.23</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 425 223.59	-1 429 306.90	4 083.31
Baurechtszinsen	-929 703.40	-781 538.16	-148 165.24
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 518 316.88	-2 540 167.85	21 850.97
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 946 680.96	-2 164 156.67	-782 524.29
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-2 203 642.87	-2 375 367.61	171 724.74
Verwaltungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-2 385 305.70	-2 404 047.15	18 741.45
Schätzungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-60 100.00	-75 476.40	15 376.40
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-2 946 680.96	-2 164 156.67	-782 524.29
Entnahme	2 946 680.96	2 164 156.67	782 524.29
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-7 690 599.44	-7 665 792.84	-24 806.60
die Depotbank <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-87 347.70	-101 361.24	14 013.54
<b>Total Aufwand</b>	<b>-20 246 920.54</b>	<b>-19 537 214.82</b>	<b>-709 705.72</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

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

3 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2020-30.6.2020 CHF	1.1.2019-30.6.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>29 957 652.59</b>	<b>30 495 516.08</b>	<b>-537 863.49</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>29 957 652.59</b>	<b>30 495 516.08</b>	<b>-537 863.49</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-206 228.51	-746 858.58	540 630.07
<b>Gesamterfolg</b>	<b>29 751 424.08</b>	<b>29 748 657.50</b>	<b>2 766.58</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2020-30.6.2020 CHF	1.1.2019-30.6.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 442 435 979.32</b>	<b>1 427 810 915.38</b>	<b>14 625 063.94</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Gesamterfolg	29 751 424.08	29 748 657.50	2 766.58
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 411 555 936.05</b>	<b>1 396 928 105.53</b>	<b>14 627 830.52</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>61.69</b>	<b>61.06</b>	<b>0.63</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2020-30.6.2020 Anzahl	1.1.2019-30.6.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	22 879 799	22 879 799	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>22 879 799</b>	<b>22 879 799</b>	<b>0</b>

# Anhang

	30.6.2020	30.6.2019
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)	1 599,5	1 608,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.6.2020	30.6.2019
Mietausfallrate <sup>1</sup>	5,0%	5,3%
Fremdfinanzierungsquote	23,7%	23,3%
Ausschüttungsrendite	3,9%	3,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n,a	n,a
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,0%	72,1%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,92%	0,94%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>2</sup>	2,1%	2,1%
Agio/Disagio	9,8%	22,2%
Performance <sup>2</sup>	-13,4%	13,8%
Anlagerendite <sup>2</sup>	2,2%	2,2%

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

1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19).

2 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.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

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

Vergütungen an die Fondsleitung	30.6.2020		30.6.2019	
	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;	n.a.	2,0%	n.a.	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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.6.2020 in Mio. CHF	30.6.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0	7,7

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

	30.6.2020 in Mio. CHF	30.6.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	185,0	280,0
> 5 Jahre	140,0	110,0

## Angaben zu bereits bekannten bzw. erwarteten Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit COVID-19

Es sind insgesamt 275 Mieteranfragen eingegangen, wovon 252 zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits erledigt werden konnten.

Die per 30. Juni 2020 gewährten Mietzinserrasse betragen rund CHF 0,4 Mio., was 0,4% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2020 wurden um die gewährten Mietzinserrasse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,3% (anstelle von 5,0%) per Halbjahresabschluss belaufen.

Die Höhe der gestundeten Mietzinsausstände per 30. Juni 2020 beträgt rund CHF 3,7 Mio., was 3,7% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die gestundeten Mietzinsausstände wurden sorgfältig analysiert und im Rahmen des vorliegenden Halbjahresabschlusses allfällige Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten infolge nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinszahlungen zu verzeichnen.

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	-	-	-	-	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	-	-	-	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	-	-	-	-	-
Zürich	Hallwylstr. 72, 74	1895	-	-	-	-	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
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	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Herrliberg	Forchstr. 45**	1981	7	1	1	5	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	8	1 610 237,55	1 949 000	0,0	45 120,00
-	-	30	1 771 611,63	4 893 000	0,5	112 038,90
-	-	106	12 764 422,80	21 148 000	2,0	481 066,00
-	-	27	9 875 723,70	17 530 000	0,0	313 956,00
			<b>26 021 995,68</b>	<b>45 520 000</b>	<b>1,1</b>	<b>952 180,90</b>
-	4	8	1 610 237,55	1 949 000	0,0	45 120,00
			<i>1 610 237,55</i>	<i>1 949 000</i>	<i>0,0</i>	<i>45 120,00</i>
43	61	104	24 506 828,44	26 081 000	11,0	700 753,60
54	298	352	85 366 969,02	92 557 000	0,9	2 510 081,60
3	244	247	8 729 806,25	6 519 000	35,2	158 699,20
13	167	180	21 938 699,15	23 212 000	0,7	651 939,60
54	49	103	49 353 632,40	50 598 000	0,6	1 221 250,10
17	58	75	32 291 790,94	41 627 000	0,0	984 606,00
9	9	18	24 334 388,37	25 306 000	0,0	558 990,00
22	71	110	26 514 186,65	38 066 000	2,3	815 599,31
11	-	11	6 197 907,35	7 272 000	36,4	139 187,45
13	-	14	14 462 617,30	18 420 000	13,7	387 670,21
11	-	11	5 382 306,35	5 602 000	56,1	82 582,00
20	77	98	15 690 551,30	14 798 000	5,2	450 210,05
22	114	136	83 824 268,90	91 927 000	1,1	2 591 418,00
54	70	124	64 792 056,10	62 439 000	1,5	1 864 309,87
1	-	1	24 196 791,25	26 352 000	0,0	757 740,00
84	99	183	66 398 675,16	58 098 000	14,0	1 521 638,90
5	104	109	35 649 997,35	35 643 000	0,0	1 001 616,90
13	152	165	61 287 735,55	59 853 000	20,3	907 435,50
3	56	60	7 711 941,60	6 222 000	1,4	249 162,70
15	-	15	4 089 042,85	8 107 000	6,5	187 374,00
50	-	86	14 793 259,99	24 503 000	1,5	736 515,00
24	-	24	14 979 142,55	31 088 000	9,3	552 973,80
26	-	32	17 906 657,60	34 515 000	1,9	721 665,10
18	-	18	10 050 318,20	16 534 000	24,8	360 530,30
30	-	44	15 714 422,10	25 703 000	4,8	607 138,74
8	78	86	12 277 272,70	12 191 000	0,0	362 118,00
10	58	68	8 557 186,30	5 863 000	0,4	187 137,60
10	125	135	15 071 725,90	15 828 000	0,1	478 119,72
7	35	42	18 941 318,40	18 907 000	0,2	543 802,50
7	25	39	9 549 163,09	11 290 000	22,7	215 811,00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>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	12	8	4	-	-
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbüel)	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	-	-	-	-	-
Tägerwilten	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	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62**	1969	-	-	-	-	-
	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	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
107	80	187	49 552 099,40	43 807 000	2,9	1 022 135,66
-	-	-	772 397,40	859 000	0,0	16 206,00
8	-	11	2 240 164,15	3 850 000	9,3	97 529,00
6	-	9	1 600 690,65	3 232 000	2,0	81 715,00
35	105	140	24 493 708,65	27 711 000	0,3	855 705,00
21	-	29	2 730 679,55	6 283 000	0,4	187 604,00
7	-	7	1 701 293,30	3 081 000	1,9	87 418,00
42	-	49	9 482 951,76	16 800 000	2,0	486 503,70
26	-	39	6 775 044,23	11 467 000	1,6	348 640,00
23	14	49	22 807 490,77	19 961 000	25,3	446 923,90
1	-	1	3 441 810,40	4 174 000	0,0	134 406,00
25	540	565	32 196 062,05	32 258 000	0,0	1 110 283,50
6	-	6	60 720 467,32	63 204 000	0,0	1 777 473,35
61	154	215	36 672 344,70	40 068 000	2,5	1 048 037,70
1	-	1	7 327 958,45	7 860 000	0,0	249 432,00
20	57	77	17 994 466,79	16 242 000	3,9	492 659,70
43	119	162	27 421 657,53	27 660 000	9,9	950 268,29
17	22	40	19 609 816,32	18 722 000	11,7	708 035,50
17	-	17	39 385 328,82	51 656 000	0,0	1 024 999,98
5	236	241	29 609 650,59	29 639 000	0,0	651 099,90
5	71	76	22 082 168,95	22 484 000	0,0	740 678,10
15	60	75	28 075 590,60	28 210 000	6,0	633 000,00
21	251	272	58 216 176,13	53 994 000	10,0	1 330 481,55
7	53	60	25 049 730,30	29 001 000	0,0	834 090,90
20	71	92	21 993 619,05	20 692 000	7,6	545 884,10
1	-	5	11 244 506,80	12 812 000	0,0	356 562,00
45	65	111	12 736 375,15	9 860 000	1,2	422 404,00
2	-	2	5 707 246,00	3 686 000	40,4	79 295,00
76	174	251	22 624 233,45	10 599 000	16,0	432 624,45
42	205	248	29 600 345,75	27 160 000	22,4	643 752,00
41	25	66	37 848 896,90	36 082 000	7,3	1 017 639,39
10	1	14	13 423 922,30	19 587 000	0,0	476 904,00
31	85	116	41 748 276,05	42 309 000	7,3	1 093 546,95
13	1	14	24 617 258,97	31 059 000	3,8	434 195,52
8	78	86	27 131 115,12	31 865 000	0,0	697 700,10
11	17	43	16 981 682,00	23 797 000	0,0	533 094,00
1	-	1	5 931 116,95	9 132 000	2,9	181 628,00
8	-	10	14 751 108,40	27 929 000	0,0	530 514,00
5	-	5	7 758 226,70	11 000 000	0,0	225 634,80
			<b>1 624 618 337,51</b>	<b>1 774 913 000</b>	<b>5,3</b>	<b>45 494 781,79</b>

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>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
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	-
<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	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
22	114	136	83 824 268,90	91 927 000	1,1	2 591 418,00
54	70	124	64 792 056,10	62 439 000	1,5	1 864 309,87
-	-	-	772 397,40	859 000	0,0	16 206,00
61	154	215	36 672 344,70	40 068 000	2,5	1 048 037,70
			<i>186 061 067,10</i>	<i>195 293 000</i>	<i>1,5</i>	<i>5 519 971,57</i>
54	49	103	49 353 632,40	50 598 000	0,6	1 221 250,10
54	70	124	64 792 056,10	62 439 000	1,5	1 864 309,87
45	65	111	12 736 375,15	9 860 000	1,2	422 404,00
13	1	14	24 617 258,97	31 059 000	3,8	434 195,52
5	-	5	7 758 226,70	11 000 000	0,0	225 634,80
			<i>159 257 549,32</i>	<i>164 956 000</i>	<i>1,3</i>	<i>4 167 794,29</i>
7	34	59	7 364 374,14	7 451 000	2,3	243 226,30
7	-	20	9 747 950,82	15 522 000	2,6	390 378,00
11	-	57	21 476 866,43	26 012 000	2,6	636 316,10
13	-	63	42 713 085,23	46 597 000	2,9	928 544,00
14	8	40	19 734 193,15	31 336 000	0,0	517 332,00
14	33	64	23 953 139,80	27 812 000	0,4	555 328,70
11	8	27	7 096 030,95	12 345 000	0,0	216 306,30
			<b>132 085 640,52</b>	<b>167 075 000</b>	<b>1,8</b>	<b>3 487 431,40</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>1 782 725 973.71</b>	<b>1 987 508 000</b>	<b>5,0</b>	<b>49 934 394.09</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>195 293 000</i>	<i>1,5</i>	<i>5 519 971.57</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>160 867 786.87</i>	<i>166 905 000</i>	<i>1,3</i>	<i>4 212 914.29</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>26 021 995.68</b>	<b>45 520 000</b>	<b>1,1</b>	<b>952 180.90</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>1 610 237.55</i>	<i>1 949 000</i>	<i>0,0</i>	<i>45 120.00</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>1 624 618 337.51</b>	<b>1 774 913 000</b>	<b>5,3</b>	<b>45 494 781.79</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>195 293 000</i>	<i>1,5</i>	<i>5 519 971.57</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>159 257 549.32</i>	<i>164 956 000</i>	<i>1,3</i>	<i>4 167 794.29</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>132 085 640.52</b>	<b>167 075 000</b>	<b>1,8</b>	<b>3 487 431.40</b>
<b>Total</b>	<b>1 782 725 973.71</b>	<b>1 987 508 000</b>	<b>5,0</b>	<b>49 934 394.09</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
keine			
<b>Verkäufe</b>			
keine			

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.6.2020
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	-
22.05.2020 - 24.07.2020	0,0%	-	10 000 000	-	10 000 000
22.05.2020 - 23.10.2020	0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
08.05.2020 - 14.12.2020	0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
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
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	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
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
<b>Total</b>		<b>440 000 000</b>	<b>65 000 000</b>	<b>-50 000 000</b>	<b>455 000 000</b>

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

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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.6.2020
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	8 000 000	-	-8 000 000	-
<b>Total</b>		<b>8 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-8 000 000</b>	<b>0</b>

Während des Geschäftsjahres 2020 hat der Immobilienfonds UBS «Swissreal» vom Immobilienfonds UBS «Anfos» folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.6.2020
09.04.2020 - 09.07.2020	-0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>15 000 000</b>

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

### Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Coop

### 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).

### **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 (Picassoplatz, Basel)



UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

