

# UBS «Sima»

Jahresbericht 2020

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	20
Anhang	22
Liegenschaftenverzeichnis	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	49
Bewertungsbericht	50

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per  
31. Dezember 2020

Valoren-Nr.: 1 442 087

## **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  
(von 01.01.2020 bis 24.08.2020)
- Michael Kehl, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(ab 24.08.2020)
- Thomas Rose, Vizepräsident (ab 01.01.2020)  
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  
(von 1.1.2020 bis 24.8.2020)
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(ab 24.8.2020)
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied  
(ab 24.8.2020)

## Geschäftsleitung

- André Valente  
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo  
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Products  
White Labelling Solutions
- Urs Fäs  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister  
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Thomas Reisser  
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin  
Leiter Legal Services

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftsverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Real Estate 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

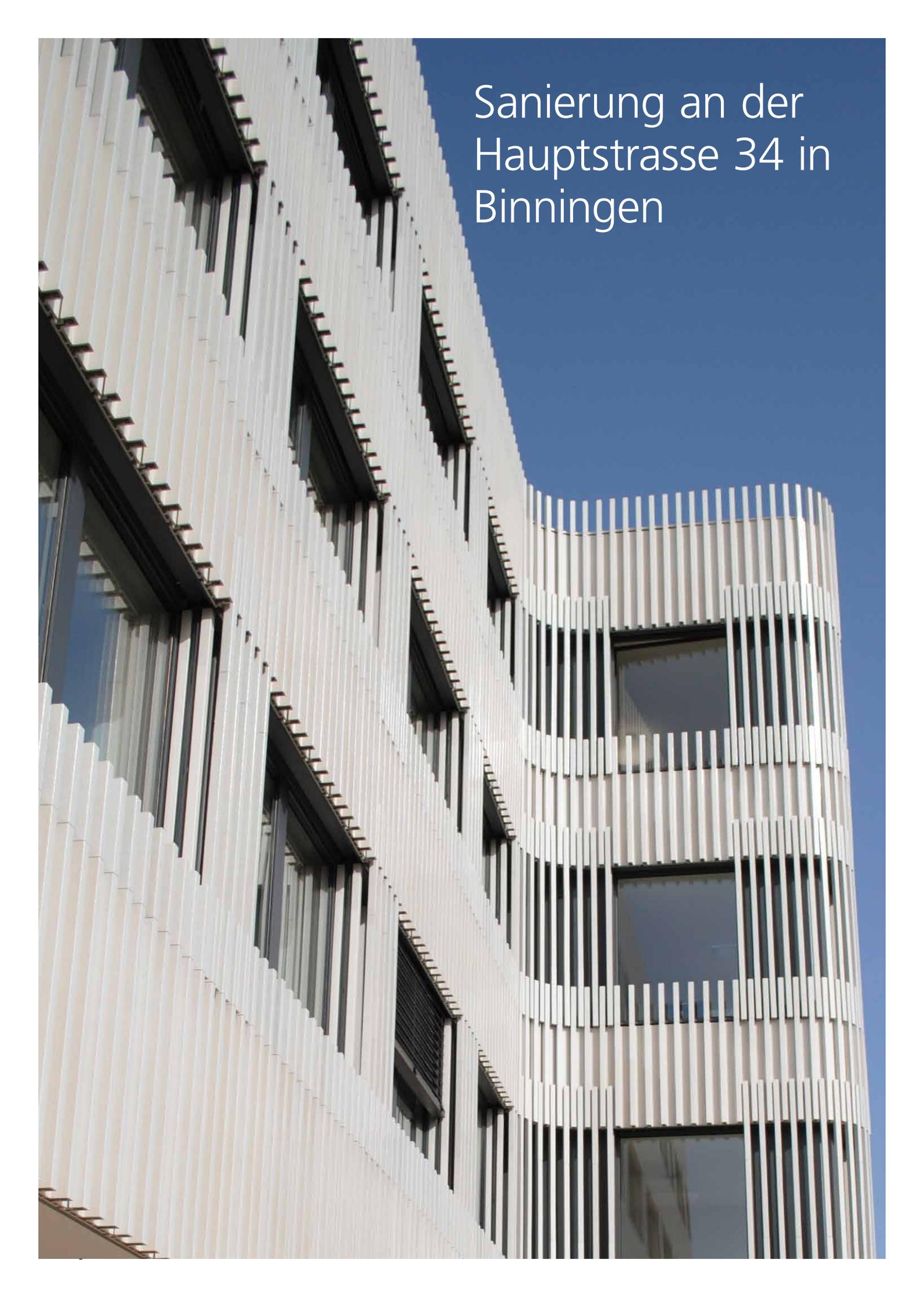
## **I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich**

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften 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.



Sanierung an der  
Hauptstrasse 34 in  
Binningen

# Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	7 022,7	6 640,4	6 394,3
Anzahl Anteile	71 633 529	69 526 660	69 526 660
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	98.04	95.51	91.97
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.25	3.25	3.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	140.10	127.60	106.70
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	10 307,3	9 894,7	9 326,4
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	10 361,7	9 924,7	9 367,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	3 339,1	3 284,3	2 973,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	398,2	391,9	395,3
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	22,5	21,5	20,0
Nettoertrag (in Mio. CHF)	229,8	229,5	217,6
Performance <sup>1</sup>	13,3%	22,9%	-2,0%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,8%	20,7%	-5,3%
Wohnbauten	49,9%	48,8%	48,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,8%	38,2%	39,0%
Gemischte Bauten	10,8%	11,0%	8,7%
Bauland/Angefangene Bauten	2,5%	2,0%	4,3%
Kanton Zürich	47,4%	47,4%	48,1%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	13,2%	12,9%	12,5%
Kanton Genf	8,0%	7,7%	7,6%
Kanton Bern	7,9%	8,2%	8,2%
Kanton Waadt	5,9%	5,5%	4,9%
Übrige Kantone	17,6%	18,3%	18,7%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anlagerendite	6,3%	7,7%	6,6%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,5%	3,0%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	101,3%	104,4%	103,9%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,1%	7,6%	6,4%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,3%	5,4%	4,7%
Agio/Disagio	42,9%	33,6%	16,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,8%	71,8%	72,4%
Fremdfinanzierungsquote	22,1%	23,1%	21,4%
Mietausfallrate <sup>2</sup>	6,9%	6,7%	5,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,83%	0,88%	0,92%

<sup>1</sup> Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>2</sup> Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,7% (anstelle von 6,9%) per Jahresabschluss belaufen.

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

Trotz den wirtschaftlich schwierigen Umständen, ausgelöst durch die dominierende COVID-19-Pandemie, konnte UBS «Sima» im Geschäftsjahr 2020 seine Robustheit und starke Stellung im Schweizer Immobilienmarkt weiter bestätigen. Dies widerspiegelt auch die erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung von rund CHF 200 Mio. im Juni 2020. Durch die ungebrochen hohe Nachfrage der Assetklasse Immobilien überstieg der Verkehrswert des Portfolios per Geschäftsjahresende die CHF 10 Mrd.-Grenze deutlich. Der Inventarwert pro Anteil konnte um 2,6% erhöht werden, dies durch die weitere Steigerung der Verkehrswerte des Bestandsportfolios sowie durch die erfolgreich abgeschlossenen Sanierungs- und Neubauprojekte. Daraus resultiert eine attraktive Anlagerendite von 6,3%. Die Ausschüttung bleibt mit CHF 3.25 auf dem Vorjahresniveau. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 140.10 ergibt sich per Ende Geschäftsjahr 2020 eine überdurchschnittliche Ausschüttungsrendite von 2,3%. Für die nächsten Jahre liegt der Fokus des Fonds klar auf der Realisierung von inneren Wachstumspotenzialen von weit über CHF 2 Mrd.

## Marktbericht

### Wirtschaft: Impfkampagne als Hoffnungsträger

Nach einer Entspannung im letzten Sommer nahm die COVID-19-Pandemie im Laufe des Herbsts 2020 wieder an Kraft zu. Die zweite Infektionswelle bedingte die erneute Verschärfung der Schutzmassnahmen, die im Januar 2021 mit der Wiedereinführung eines Teil-Lockdowns in der Schweiz kulminierte. Die weitere Entwicklung der globalen Pandemie bleibt zurzeit unsicher, insbesondere aufgrund der steigenden Anzahl neuer Mutationen des COVID-19-Virus. Trotzdem lassen die gestartete Impfkampagne sowie der jüngste Rückgang der Infektionsfälle mittelfristig auf wachsende Lockerungen der Lockdown-Massnahmen hoffen. Im Vergleich zum Ausnahmezustand vom Frühling 2020 scheint die Schweizer Wirtschaftsaktivität auf die erneuten Einschränkungen insgesamt robuster zu reagieren. Gemäss aktuellen Schätzungen wird eine Erholung des realen Wirtschaftswachstums von +3,5% für 2021 vorgesehen, nach einem geschätzten Rückgang von -3,0% im letzten Jahr. Allerdings stellt der zweite Lockdown bei stark betroffenen Sektoren wie z.B. der Gastronomie oder etlichen Non-Food-Branchen des Detailhandels einen hohen Stresstest dar.

### Weiterhin hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen

Infolge der erwarteten baldigen Erholung der Wirtschaft sowie der aktuell hohen Energiepreise dürfte die Teuerungs dynamik 2021 anziehen, aber von einem sehr tiefen Niveau. Damit erwartet Oxford Economics eine verhaltene Inflationsrate von 0,7% im Durchschnitt für das Jahr 2021. Diese niedrige Teuerungserwartung zusammen mit den Unsicherheiten bezüglich der weiteren Entwicklung der globalen Pandemie sprechen für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank. Vor diesem Hintergrund bleibt die Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen sehr hoch. Gemäss den Daten von Wüest Partner sind die Top-Nettoanfangsrenditen im Mehrfamilienhäusersektor 2020 durch den hohen

Investitionsdruck von 1,75% auf 1,60% zurückgegangen. Eine Kompression der Anfangsrenditen war ebenfalls bei kommerziellen «Prime» Immobilien festzustellen, jedoch um nur -5 Bps sowohl im Büromarkt (2,00%) als auch im Einzelhandelsimmobiliensektor (2,45%).

### Mietwohnungsmarkt trotz der Pandemie

Der Schweizer Mehrfamilienhäusermarkt zeigt sich trotz des Pandemieausbruchs sehr robust. Im Vergleich zu gewissen kommerziellen Sektoren waren die Folgen für die Mietzahlungen bisher marginal, und das Absorptionspotenzial bleibt angesichts der unsicheren Bedingungen überraschend solide. Allerdings übersteigt die Bautätigkeit weiterhin das Absorptionspotenzial, wobei die Angebotsmieten des Sektors im kommenden Jahr meist unter Druck bleiben dürften. Die Bestandsmieten dürften sich jedoch recht robust verhalten, da Anpassungen des Mietniveaus in bestehenden Portfolios in der Regel nur sehr graduell erfolgen.

Jüngsten Erhebungen zufolge sind die Fundamentaldaten der regionalen Büromärkte trotz der Folgen der Pandemie bislang ziemlich stabil geblieben, wobei sich das Angebot 2020 nur bedingt ausgeweitet hat. In einer längerfristigen Perspektive stellen eine eher hohe Anzahl an neuen Büroprojekten und die Folgen des Homeoffice Trends Abwärtsrisiken dar, welche genau überwacht werden sollten. Der zweite Lockdown bringt zusätzliche Unsicherheit für den Verkaufsflächenmarkt, mit erhöhter Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen bei betroffenen Mietern. Allerdings sind nicht alle Einzelhandelssektoren von den Konsequenzen der Pandemie gleich stark betroffen. Die Verkaufszahlen von Nahrungsmitteln, Möbeln und IT-Artikeln hielten sich 2020 robust, während der Bekleidungssektor starke Einbussen erfuhr.

**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)

# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020

## Börsenkurs und Performance

In Folge der grossen Unsicherheit durch die Pandemie zeigten sich Renditeliegenschaften als äusserst attraktive und robuste Opportunitäten im Anlageuniversum. Insbesondere Wohnliegenschaften erlebten im letzten Jahr nochmals einen deutlichen Aufschwung. Das hohe Interesse an Immobilienanlagen lässt sich auch an der Börse feststellen. Der Benchmark SXI® Real Estate Funds TR zeigt eine Jahresperformance von 10,8% auf. Der Börsenkurs von UBS «Sima» ist im Verlaufe des Jahres weiter angestiegen und notierte Ende Jahr bei CHF 140.10. Als Marktführer weisen wir damit das vierte Jahr in Folge eine höhere Performance als der Gesamtmarkt aus und steigerten das Agio von 33,6% auf 42,9%. Über die letzten fünf Jahre erzielte UBS «Sima» somit eine kumulierte Rendite von 55,5%.

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im vergangenen Jahr erneut um beachtliche 2,6% von CHF 95.51 auf CHF 98.04 erhöht werden. Die Zunahme resultiert nebst den gesteigerten Verkehrswerten im qualitativ hochwertigen Bestandesportfolio auch aus dem Baufortschritt bei Neubauprojekten sowie aus der Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten. Mit der Ausschüttung im vergangenen Jahr und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 eine äusserst attraktive Anlagerendite von 6,3%. Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem langjährigen Niveau von CHF 3.25 pro Anteil beizubehalten. Daraus ergibt sich eine im Markt überdurchschnittliche Ausschüttungsrendite von 2,3%, basierend auf dem Börsenkurs per Geschäftsjahresende von CHF 140.10.

## Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Im Juni 2020 konnte die Kapitalerhöhung von rund CHF 200 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Dank der hohen Nachfrage konnten während der Bezugsfrist alle Anteile vollständig gezeichnet werden. Die finanziellen Mittel dienen der Finanzierung von laufenden Sanierungen und Bauprojekten.

## Liegenschaftsportfolio

### Transaktionsmarkt und Akquisitionen

Die rekordtiefen Zinsen führten auch im Jahr 2020 zu einem weiteren Nachfrageanstieg von Immobilien. Die Differenzierung der verschiedenen Nutzungsklassen und Lagen wurde weiter verschärft und strukturelle Veränderungen aufgrund COVID-19 beschleunigt. Wohnliegenschaften an städtischen Lagen weisen realisierte Anfangsrenditen im sehr tiefen einstelligen Bereich auf, wohingegen Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung als risikoreicher eingestuft werden und damit auf dem Markt mit einer höheren Rendite bewertet werden.

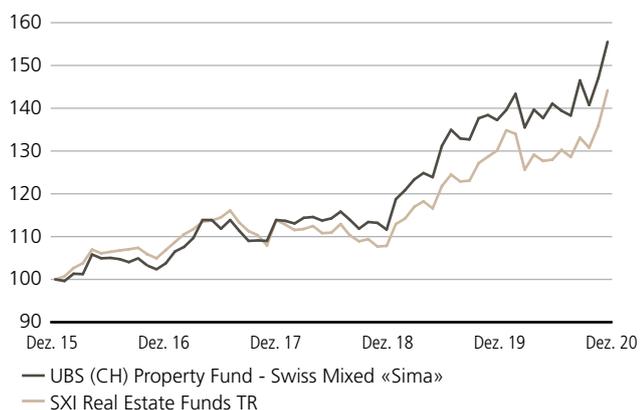
### Entwicklung des Bestandesportfolios

Die qualitativ hochwertigen Liegenschaften im Bestandesportfolio führten zu einer weiteren Senkung des Diskontierungssatzes. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (exkl. angefangene Bauten) senkte sich im Gesamtportfolio von 3,04% auf 2,90%. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,2%.

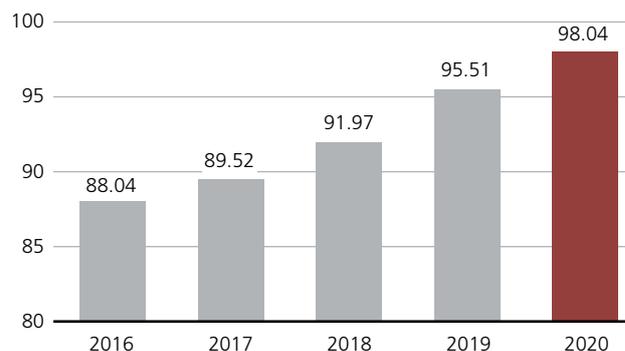
Im abgelaufenen Geschäftsjahr überschritt das Liegenschaftsportfolio wertmässig die magische 10-Milliarden-Marke. Der Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr beträgt insgesamt CHF 413 Mio. resp. 4,2% was per 31. Dezember 2020 zu einem Verkehrswert von CHF 10,3 Mrd. führt. Den grössten relativen Verkehrswertzuwachs weisen die Wohnbauten mit CHF 321 Mio. (6,7%) auf, gefolgt von den gemischt genutzten Liegenschaften mit CHF 15 Mio. (1,4%) und den kommerziell genutzten Liegenschaften mit CHF 18 Mio. (0,5%). Die Zunahme in der Kategorie Bauland und angefangene Bauten beträgt CHF 59 Mio. (29,5%) und unterstreicht unsere hohen Bautätigkeiten.

Die Mietzinseinnahmen 2020 setzen sich aus folgenden Hauptnutzungskategorien zusammen: Wohnen 51%, Büro 17%, Verkauf 13%, Gewerbe 11%, Parken 5% und Sonstige 3%. Die Pandemie versetzte einige unserer kommerziellen Mieter in eine schwierige Lage, weshalb verschiedene partnerschaftliche Lösungen in Bezug auf Mietzinskonditionen gefunden werden mussten. Trotz dieser Einbussen resultiert dank Vermietungserfolgen und Fertigstellungen von mehreren

Performance Fonds und Benchmark



Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



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

Bauprojekten eine positive Ertragsentwicklung von sehr guten 2,8% gegenüber dem Vorjahr.

Die Mietzinsausfallrate im Geschäftsjahr 2020 liegt bei 6,9% (inkl. COVID-19-Effekt). Ohne Berücksichtigung der durch die Corona-Krise entstandenen Mietzinszugeständnisse konnte die Mietausfallrate auf 5,7% deutlich gesenkt werden. Dies widerspiegelt unsere hervorragenden Fortschritte durch unsere Vermietungsaktivitäten.

Das herkömmliche, klassische Vermietungsmanagement verliert zunehmend an Bedeutung. Der zukünftige Mieter erwartet heute ein massgeschneidertes, individuelles Angebot, welches eine spezifische Materialisierung, Einrichtung und Preisangabe in ihrer Gesamtheit beinhaltet. Somit wird es noch entscheidender als in der Vergangenheit, eine optimal

funktionierende Teamarbeit intern und extern sicherzustellen. Wir sind deshalb überzeugt, im Geschäftsjahr 2021 eine weitere Senkung der Mietausfallrate ausweisen zu können.

#### Ausblick

Der mittelfristige Fokus von UBS «Sima» liegt klar auf der qualitativen Portfolioentwicklung durch die Umsetzung der laufenden Sanierungs- und Neubauprojekte, dutzende Projekte in der Pipeline sowie Ausschöpfung des inneren Wachstumspotenzials. Das über Jahrzehnte gewachsene Portfolio verfügt historisch bedingt über hervorragende Wertsteigerungsmöglichkeiten. Mit selektiven baulichen Massnahmen können wir ein Bruttowertsteigerungspotenzial von mehr als CHF 2 Mrd. realisieren. Im Schweizer Immobilienuniversum ist ein solches Potenzial in dieser Grössenordnung einzigartig, was es zu nutzen gilt.

#### Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

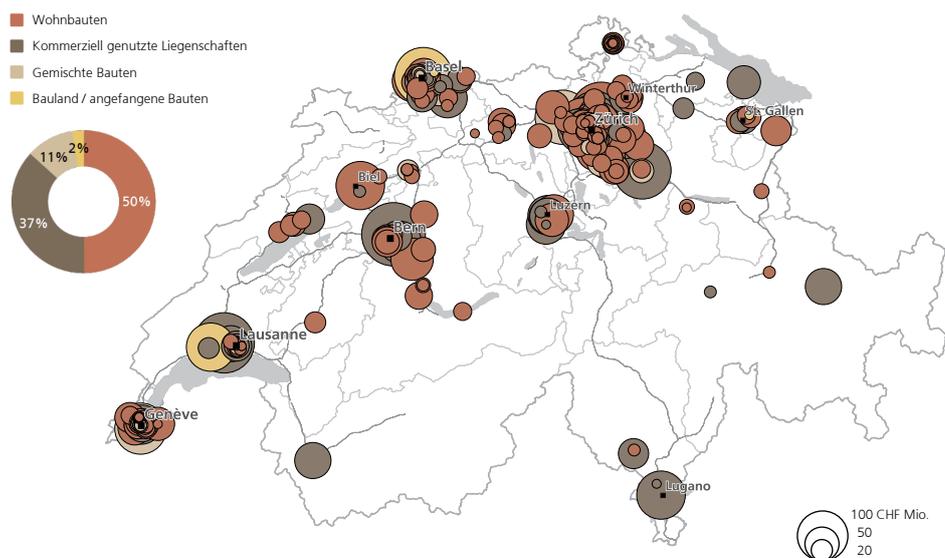
Wir sind daran interessiert, die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation abzufedern und einen Interessenausgleich zu finden. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter prüfen wir zusammen mit den von uns beauftragten Liegenschaftsverwaltungen partnerschaftlich und setzen uns für zeitnahe, individuelle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

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

UBS «Sima» als grösster und breit diversifizierter Immobilienfonds ist in der anhaltenden Ausnahmesituation weiterhin sehr gut aufgestellt. Die Auswirkung auf die Mietausfallrate von 1,2%-Punkten im vergangenen Geschäftsjahr lag unterhalb der prognostizierten Bandbreite. Die grosse Mehrheit der von der anhaltenden Ausnahmesituation weiterhin betroffenen Mieter (ca. 20%) sind Grossmieter mit sehr guter Bonität. Geht man im Geschäftsjahr 2021 von durchschnittlichen Mietzinserslassen von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für UBS «Sima» als direkte Folge von COVID-19 ein potenzieller Ertragsausfall von 2-4% (ceteris paribus). Die längerfristigen wirtschaftlichen Folgen bleiben weiterhin schwer abzuschätzen.

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

#### Investitionsschwerpunkte von UBS «Sima»



#### Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Sima». [www.ubs.com/property-finder](http://www.ubs.com/property-finder)

# Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



## Fertigstellung und Übergabe der neusanierten Liegenschaft in Binningen (BL)

Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 34 in Binningen wurde in den letzten beiden Jahren neu positioniert und einer Totalsanierung unterzogen. Das bisherige Wohn- und Geschäftshaus wurde umgenutzt und beherbergt neu den zentralen Hauptsitz der Psychiatrie Basel-Landschaft. Im Dezember 2020 erfolgte die Schlüsselübergabe und das neue Zentrum konnte erfolgreich eröffnet werden. Mit der neuen Mieterin wurde ein Mietvertrag über die nächsten 25 Jahre abgeschlossen. Zusätzlich konnte der Stockwerkseigentumsanteil von der Post übernommen werden und gleichzeitig ein langfristiger "Sale & Leaseback" Mietvertrag mit der Mieterin gesichert werden.

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Gemeinde Binningen (BL), die unmittelbar an die Stadt Basel grenzt. Die verkehrstechnische Erschliessung ist ausgezeichnet: Eine Tram- und Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude. Mit der Lage an der Hauptstrasse und dem Angebot von Parkplätzen ist zudem eine sehr gute Erreichbarkeit durch den Individualverkehr sichergestellt.

Im Rahmen der umfassenden Renovierungsarbeiten wurde das Gebäude vollständig entkernt und neu aufgebaut. Durch die energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle und die Verwendung eines modernen Heizsystems wird der Energieverbrauch deutlich reduziert und die Energieeffizienz gesteigert. Für den Ausbau wurden nachhaltige Materialien wie Holzfenster und Holzböden verwendet. Die moderne Fassade aus glasierten Keramikelementen verfügt über eine überdurchschnittliche Lebensdauer und ist zudem sehr unterhaltsarm.

Die Investitionskosten beliefen sich auf rund CHF 24 Mio. Die Sanierung respektive Neupositionierung der Liegenschaft ist ein weiteres repräsentatives Beispiel für die Nutzung und Aktivierung des inneren Wertsteigerungspotenzials von UBS «Sima».

### Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 24 Mio.
Bauzeit:	2019 - 2020
Fertigstellung:	Ende 2020
Vermietungsstand:	zu >95% vermietet



### Projektentwicklung «Les Acacias» in Genf

Das Gebäude mit Baujahr 1963 an attraktiver Lage an der Grenze zwischen Genf und Carouge befindet sich heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im 2019 hat UBS «Sima» daher einen Gesamtleistungswettbewerb initiiert, bei dem das Architekturbüro Magizan CCHE in Zusammenarbeit mit Losinger Marazzi SA im vergangenen Jahr zum Sieger erkoren wurde. Mithilfe des Siegerprojektes wollen wir aus einer überholten Liegenschaft ein hochattraktives, marktfähiges sowie nachhaltiges Objekt mit Flagship-Charakter kreieren.

Auf 51 000m<sup>2</sup> Fläche und neun Stockwerken sind rund 340 Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen verfügen über eine klare Aufteilung in Tag- und Nachtbereiche, über einen Flur mit Garderobe und separaten WCs, eine grosszügig ausgestattete Küche sowie grossen Balkone oder Loggias. Aufgrund der Nähe zur Uni sind zusätzlich 16 Studentenwohnungen im ersten und zweiten Geschoss vorgesehen. Die kommerziellen Flächen von unterschiedlicher Grösse befinden sich alle im Erdgeschoss und bilden einen Ring, der sich um den begrünten Innenhof legt. Der Individualverkehr wird durch 660 überdachte Velostellplätze und 208 Parkplätze mit teilweise Elektro-Ladestationen sichergestellt.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die öffentlich zugänglichen Aussenanlagen gelegt, die durch einheimische Baum- und Pflanzenarten, Grünflächen sowie Spiel- und Sitzmöglichkeiten bestechen sollen.

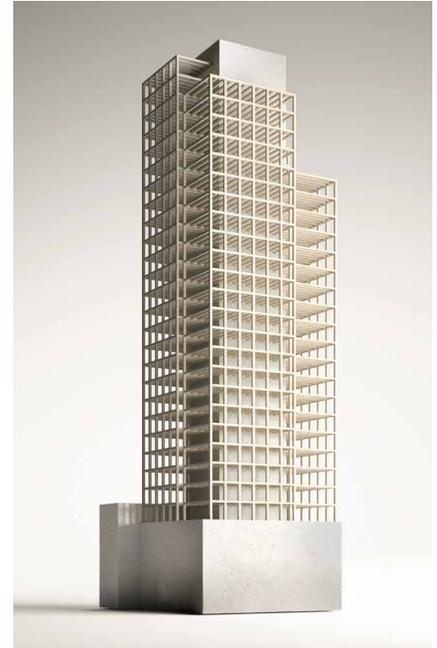
Das Projekt soll bei Fertigstellung mit dem Label Minergie-ECO zertifiziert werden und unterstreicht damit die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds. Das Heizsystem und die Warmwasseraufbereitung sind zu 100% aus erneuerbaren Energien und werden mittels Wärmepumpe und Photovoltaikanlage auf dem Dach sichergestellt.

Die Bauphase soll, in Abhängigkeit zur Baubewilligung, im Verlauf von 2022 gestartet werden. Nach einer 3-jährigen Bauzeit ist der Bezug auf den Sommer 2025 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf rund CHF 175 Mio.

Durch die seit Jahren immer schwierigeren Bedingungen auf dem Transaktionsmarkt ist es heute wichtiger denn je, Potenziale aus dem Bestand zu erkennen und zu nutzen. Das vorliegende Ersatzneubauprojekt ist ein mustergültiges Beispiel für die Ausschöpfung von innerem Wachstumspotenzial unter Berücksichtigung aller Nachhaltigkeitsdimensionen.

#### Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 175 Mio.
Geplante Bauzeit:	2022 - 2025
Fertigstellung:	2025
Gebäudezertifikat:	Minergie-ECO wird angestrebt



### Konsequentes Manifest zu den ESG - Kriterien

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Strategieüberprüfungen hat UBS «Sima» festgehalten, die zukünftigen Projektumsetzungen noch konsequenter und bewusster an den ESG-Kriterien zu orientieren. Auch der wichtige strategische Fokus vom Wachstum aus dem Bestand nimmt an Bedeutung zu. Denn das über Jahrzehnte herangewachsene Portfolio verfügt über zahlreiche Liegenschaften an attraktiven Lagen mit äusserst hohen Entwicklungspotenzialen. Durch Gesamtsanierungen, Aufstockungen und Nachverdichtungen können damit innere Bruttowertsteigerungspotenziale von mehr als CHF 2 Mrd. realisiert werden.

Als grösster Schweizer Immobilienfonds mit über CHF 10 Mrd. Assets sehen wir es als Pflicht, unseren Beitrag an eine grünere Welt zu leisten und aktiv an der Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses mitzuwirken. Deshalb möchten wir im Rahmen der Verdichtungsmöglichkeiten unsere Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt wahrnehmen und sehen Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil unserer inneren Wachstumsstrategie. Dementsprechend priorisieren wir unsere Potenziale nicht nur nach der Wirtschaftlichkeit, sondern berücksichtigen zusätzlich den Mehrwert gegenüber der Gesellschaft sowie verschiedenste Umweltaspekte. Gefragt sind folglich besonders innovative Konzepte und zukunftsweisende Ansätze, mit denen gezielte bauliche Eingriffe mittels individuellen Projekten getätigt werden können. Zwei ausgewählte Projekte, von denen alle Aspekte unseres Nachhaltigkeitsverständnisses in höchstem Masse erreicht werden, sind zum einen das Holzhochhaus in Birsfelden und zum anderen die Neupositionierung an der Buckhauserstrasse in Zürich.

### Geplantes Holzhochhaus an der Hauptstrasse in Birsfelden (BL)

Mithilfe eines Quartierplanverfahrens soll an der Ecke Hauptstrasse/Birsstegweg ein Hochhaus in Holz-Hybrid-Bauweise realisiert werden. Das Hochhaus, das hauptsächlich der Wohnnutzung dienen wird, wird mit rund 30 Obergeschossen eine Höhe von ca. 100m erreichen und stellt damit eine Einzigartigkeit im europäischen Raum dar. Mithilfe verschiedenster Massnahmen wie der Installation einer Photovoltaik-Anlage in der Fassade, ein hohes Mass an Vorfabrikation sowie die Verwendung von Holz erhalten wir eine äusserst energieeffiziente Liegenschaft bei einer gleichzeitigen Vervielfachung der vermietbaren Fläche.

### CO<sub>2</sub>-Neutralität an der Buckhauserstrasse 40 in Zürich (ZH)

Anfang 2021 startet die Totalsanierung der Liegenschaft an der Buckhauserstrasse 40. Das im Gesamtleistungswettbewerb ermittelte Siegerprojekt sieht eine Aufstockung und ein Atrium mit angestrebtem «SNBS» Gold Label vor. Die Fassade mit integriertem Sonnenschutz und begrünten Fassadenelementen wird vollständig ersetzt. Das neu positionierte Gebäude wird Industrie- und Gewerbeflächen sowie Dienstleistungs- und Büroflächen anbieten. Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen der eigenen Photovoltaikanlagen und der ressourcenschonende Umbau führen dazu, dass die aufgewendeten CO<sub>2</sub>-Emissionen innert einem Jahr kompensiert werden können und die Liegenschaft damit nach 12 Monaten CO<sub>2</sub>-neutral ist.



### Rue Hoffmann, Genf (GE)

In unmittelbarer Nähe zum Genfer UNO-Quartier gelegen, konnten die Bauarbeiten dieser 6-stöckigen Wohnliegenschaft aus den 50er Jahren im Sommer 2019 gestartet werden. Die Arbeiten umfassen eine Gesamtsanierung und eine Aufstockung um zwei Obergeschosse mit 16 grosszügigen Wohnungen. Die geplanten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen weisen moderne Grundrisse mit geräumigen Balkonen und hochwertigen Küchen sowie Bädern auf. Im Winter 2020 wurden die Arbeiten am Tragwerk der Aufstockung abgeschlossen. Die Fertigstellung sämtlicher Arbeiten ist für 2021 geplant.

### Ersatzneubau Place de la Gare in Morges (VD)

UBS «Sima» ist am Place de la Gare seit Jahren im Besitz mehrerer Liegenschaften und verwirklicht als Bauherrin ein ambitioniertes Teilprojekt des umfassenden Gestaltungsplanes. Die bestehenden, veralteten Gebäude werden durch einen markanten Bau ersetzt, der neben ökologischem und energetischem Mehrwert auch modernen Wohnkomfort bietet. Die insgesamt 22 000m<sup>2</sup> Nutzfläche werden zudem zu 30% für Geschäfte und Büros genutzt. Bewohnern und Besuchern steht eine Tiefgarage auf drei Geschossen zur Verfügung. Durch die geplante Minergie-Zertifizierung wird das Gebäude ökologischen Ansprüchen gerecht. Das Projekt soll in Bau und Betrieb hinsichtlich Ressourcen, Emissionen und Mobilität ein Vorbild in Bezug auf Nachhaltigkeit sein. Die Bauarbeiten begannen im März 2018 und verlaufen planmässig, sodass die Fertigstellung sowie der Bezug Ende 2021 erfolgen können.

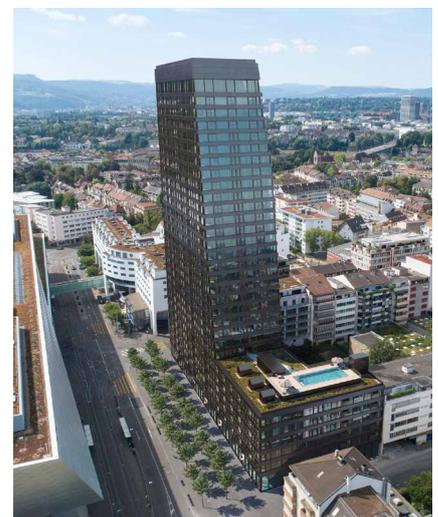


### Baustart an der Grimselstrasse/Saumackerstrasse in Zürich (ZH)

An zentraler Lage in Zürich-Altstetten an der Grimselstrasse/Saumackerstrasse entstehen Ersatzneubauten mit insgesamt 111 Wohnungen. Die Abbrucharbeiten wurden Ende 2020 abgeschlossen. Die Bauphase der Ersatzneubauten starten im Frühjahr 2021 und wird im Frühjahr 2023 abgeschlossen sein. Die modernen Wohnungen werden zertifiziert und entsprechen einem nachhaltigen und zeitgemässen Ausbaustandard. Nach Erstellung der Ersatzneubauten werden vier weitere Bestandesbauten mit insgesamt 48 Wohnungen umfassend saniert. Für den Ersatzneubau sowie die sanierten Gebäude wird der Minergie-ECO Standard angewendet.

### Claraturm, Basel (BS)

Rund fünf Jahre nach dem positiven Volksentscheid fiel im Juli 2018 der Startschuss für den Bau des Claraturms. Der rund 100m hohe Turm und sein etwa 20m hoher Annexbau bieten Platz für Wohn-, Kommerz- und Retail-Flächen, wobei die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Mit der im Jahr 2020 nachträglich erwirkten Bewilligung für einen Poolneubau auf dem Dach des Annexbaus ist es uns gelungen, das Produkt Claraturm zu vervollständigen und den zukünftigen Nutzern eine weitere Besonderheit zur Verfügung zu stellen. Die Bauarbeiten im Turmbereich gehen zügig voran und so konnte per Ende 2020 beim Turmbau bereits eine Höhe von rund 80m erreicht werden, was 25 Obergeschossen entspricht. Der Rohbau wird im April/Mai 2021 planmässig die volle Gebäudehöhe erreichen. Die Bauarbeiten des Annexbaus wurden Ende 2020 abgeschlossen und die 60 darin enthaltenen Wohnungen konnten, trotz anhaltenden Bauarbeiten, den neuen Mietern per Ende Februar 2021 übergeben werden. Dieses breite Interesse am Claraturm stimmt uns für die restliche Vermietung ausserordentlich positiv. Insgesamt entsteht ein attraktives und nachhaltiges Wohnensemble mit höchstem Komfort für die Bewohner in urbanem Umfeld. Das Gebäude wird Minergie zertifiziert und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Bilanz innerhalb des Portfolios.



# Nachhaltigkeitsbericht

## Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen sehen wir die Notwendigkeit für ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement. Ausgehend vom Nachhaltigkeitsverständnis der Brundtland-Definition, richten wir unser Handeln so aus, dass wir heute bereits an morgen und an zukünftige Generationen denken. Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt Nachhaltigkeit bei allen unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation.

## Auf dem Weg zum positiven Impact

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Dabei halten wir uns an die Sustainable Development Goals der United Nations (UN) und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Nachhaltigkeit ist eine relevante Komponente eines erfolgreichen Immobilienmanagements.

## Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Zentrum

In der aktuellen Phase der Strategiemsetzung konzentrieren wir uns neben der Steigerung der Energieeffizienz auf den Ersatz von fossilen Brennstoffen durch erneuerbare Energiequellen und treiben unsere Photovoltaikprojekte weiter voran. Zudem arbeiten wir an der laufenden Verbesserung unserer Datengrundlage.

## Wachstumspotenzial aus dem Bestand

Über 350 Liegenschaften an sehr gut erschlossenen Lagen machen UBS «Sima» zum grössten Immobilienfonds der Schweiz, welcher seit über 70 Jahren besteht. Die Kombination aus Grösse und Erfahrung erlaubt es uns, enorme innere Wachstumspotenziale auszuschöpfen. Durch Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekte sowie Ersatzneubauten sind wir ständig daran, unser Portfolio nachhaltig weiterzuentwickeln. Mittelfristig können wir mit unseren aktuellen Bauprojekten ein Bruttowertpotenzial von etwa CHF 2 Mrd. umsetzen. Beispiele dafür sind die beiden Ersatzneubauprojekte Ilot Sud in Morges und der Claraturm in Basel, wo eine Verdoppelung der vermietbaren Fläche möglich ist. Damit schaffen wir zusätzlichen Wohnraum an stark nachgefragten Lagen und schonen unser Kulturland sowie wertvolle Freiräume. Die drei Nachhaltigkeitsschwerpunkte Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Soziales berücksichtigen wir in all unseren Projekten systematisch. Wo sinnvoll, lassen wir die ganzheitliche Nachhaltigkeit unserer Gebäude auch durch Zertifizierungen bescheinigen.

## Zukunftsfähige Immobilien

Wir sind überzeugt, dass nur nachhaltige Liegenschaften auch langfristigen Mehrwert generieren werden. Daher beschäftigen wir uns stets mit der Frage, wie wir mit Hilfe eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsmanagements unser Liegenschaftsportfolio weiter optimieren können. Hierbei orientieren wir uns an den Bedürfnissen der Nutzer, der Gesellschaft und der Umwelt. Der stetige Austausch mit unseren Mietern, Anlegern und externen Partnern hilft uns dabei immer einen Schritt voraus zu sein. Aus unserer Sicht ist eine integrale Planung, an der alle Fachdisziplinen von Beginn an beteiligt sind, unabdingbar für eine zukunftsfähige Immobilie. Denn nur so können sich innovative Konzepte und Ideen während der ganzen Entstehungsphase einer Immobilie entfalten und dabei kosteneffizient den bestmöglichen Output generieren.

## 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 «Sima» beim GRESB-Rating teilgenommen. Der Fonds wurde sowohl für die Bestandesobjekte als auch die Bauprojekte mit fünf Green Stars ausgezeichnet. Dieses hervorragende Resultat motiviert uns in der weiteren konsequenten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



## Gebäudezertifikate

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

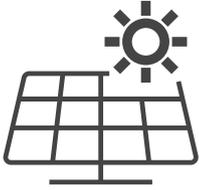
Liegenschaft	Zertifikat
Opfikon, Thurgauerstrasse (Ambassador House)	LEED Platinum
Ecublens, Parc d'Innovation EPFL	Minergie
Martigny, Rue du Courvieux (EKZ Cristal)	Minergie
Münchenstein, Freilager-Platz	Minergie
Pratteln, Bahnhofplatz	Minergie
Villmergen, Mühlen-/Anglikerstrasse (Green Park)	Minergie
Zürich, Bellaria-/Staubstrasse (Cresta Park)	Minergie
Münsingen, Falken-/Finken-/Terrassenweg	Minergie-P
Morges, Place de la Gare	Minergie (provisorisch)
Spreitenbach, Sandäcker (LimmatSpot)	Minergie-P
Zürich, Annemonenstrasse	Minergie (provisorisch)
Basel, Riehenring (Claraturm)	Minergie-P (provisorisch)

Bei vielen weiteren Bauprojekten ist eine Zertifizierung in Planung

# Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2020



GRESB-Rating 2020:  
Bestand: 5 Sterne  
Bauprojekte: 5 Sterne



Sechs Photovoltaik-Anlagen in Betrieb und zehn weitere in Planung für 2021

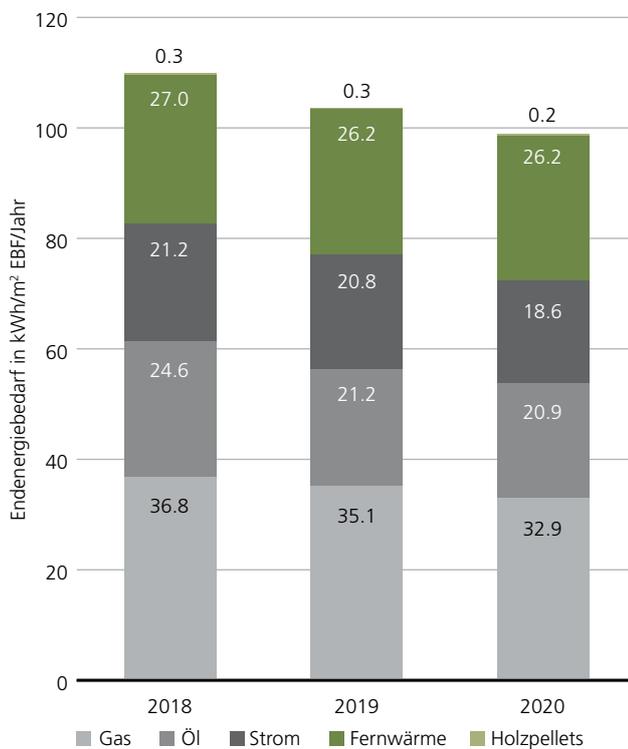


Insgesamt wurden durch verschiedenste Massnahmen 1950 tCO<sub>2</sub> eingespart – das entspricht dem Kohlendioxid-Ausstoss von mehr als 400 Autos

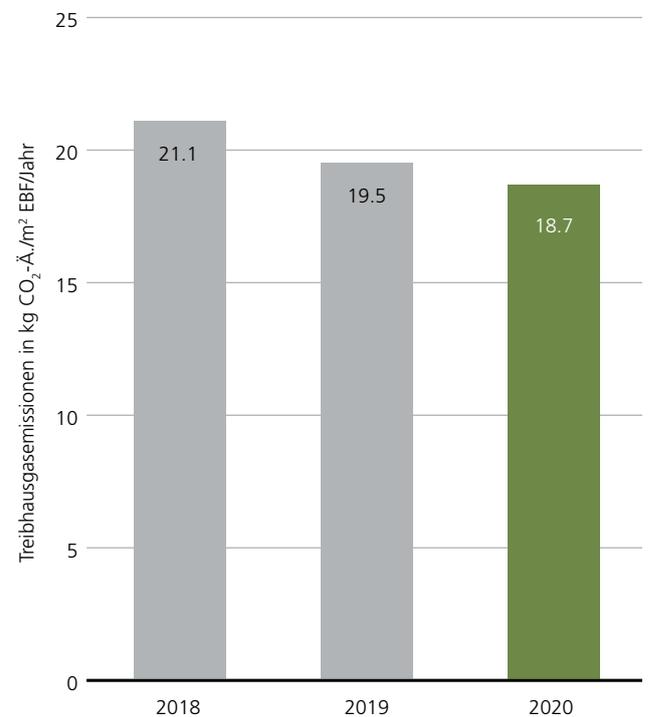


Inneres Bruttowachstumspotenzial von weit mehr als 2 Mrd. im Portfolio

**Energieverbrauch**  
(klimakorrigiert)



**Treibhausgasemissionen**  
(klimakorrigiert)



Die Kennzahlen beziehen nur Liegenschaften mit ein, die eine vollständige Datengrundlage der letzten 3 Jahre vorweisen. Aufgrund von zeitlich bedingten Datenlücken kann es zu Abweichungen im Vergleich zu Vorjahreszahlen kommen. Die Kennzahlen sind klimakorrigiert indem der Witterungseffekt (z.B. warmer Winter im Vergleich zu kaltem Winter) rausgerechnet wurde. Die Kennzahlen beinhalten die Wärmeenergie sowie den Allgemeinstrom der Liegenschaften.

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

## « Unser Team lebt Nachhaltigkeit in allen Dimensionen.»

**Martin Strub**  
Fund Manager UBS «Sima»



*Welche Fortschritte haben Sie im vergangenen Geschäftsjahr erzielt?*

Wir konnten unser Wachstumspotenzial weiter ausschöpfen und unseren ökologischen Fussabdruck reduzieren. Durch verschiedenste effizienzsteigernde Massnahmen ist es uns gelungen, portfolioübergreifend rund 1950 tCO<sub>2</sub> einzusparen – das entspricht dem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoss von mehr als 400 Autos. Zusätzlich konnten wir den Stromverbrauch des Gebäudeparks weiter senken. Die Einsparung entspricht dem jährlichen Strombedarf von mehr als 30 Einfamilienhäusern. Beim Umstieg auf erneuerbare Energieträger sind wir ebenfalls vorangekommen. 2020 haben wir diverse Liegenschaften identifiziert, bei denen es statisch möglich und unter dem wirtschaftlichen Aspekt sinnvoll ist, Photovoltaikanlagen zu installieren. Insgesamt kann so alleine 2021 eine Gesamtleistung von 1,1 MWp pro Jahr realisiert werden. Das entspricht einem jährlichen Strombedarf von rund 260 Haushalten.

*Wo will UBS «Sima» in den kommenden Jahren Schwerpunkte setzen?*

Wir sehen es als Selbstverständlichkeit, bei jedem neuen Projekt alle Aspekte der Nachhaltigkeit zu prüfen und diese auch bei der Umsetzung mithilfe von intelligenten Massnahmen zu berücksichtigen. Unser Team arbeitet weiter an der Verbesserung der Energieeffizienz und der Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und ist darüber hinaus motiviert, innovative Nachhaltigkeitsansätze zu verfolgen. Deshalb sind wir laufend daran, zukunftsfähige Trends zu verfolgen und diese gegebenenfalls auch umzusetzen. Hier reicht das Spektrum vom Einsatz nachhaltiger Baumaterialien bis hin zum Angebot von flexiblen Nutzungsformen. Weitere wichtige Aspekte für die Zukunft sind Kooperationen und die digitale Transformation der Bauindustrie. Wir sehen in der Baubranche zunehmend die Notwendigkeit für integrierte Wertschöpfungsprozesse, die den ganzen Lebenszyklus eines Objekts - von der Planung und Konstruktion bis hin zum Betrieb und zur Nutzung - betrachtet.

*Welche Rolle spielt vor diesem Hintergrund die Zusammenarbeit mit der Plattform «the branch»?*

Als Vorstandsmitglied der im 2020 neu gegründeten Dialog- und Kollaborationsplattform «the branch» eröffnen wir der Branche und uns neue Aussichten für die Zukunft. Die Initiative verfolgt die Vision einer integrierten Prozesslandschaft in der Bau- und Immobilienwelt. Dabei entsteht eine neue Kultur der Zusammenarbeit jenseits von traditionellen Branchenstrukturen und Unternehmensgrenzen. Es entstehen Ökosysteme für bestimmte Aufgaben und Projekte. Gemeinsam sind die Mitglieder dieser Zusammenschlüsse stärker als die Summe ihrer Teile, denn durch Kollaboration lassen sich Leistungen besser, ressourcenschonender und effizienter erbringen.

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

Im Laufe unseres 70-jährigen Bestehens haben wir zahlreiche Liegenschaften an gefragten Standorten in unser Portfolio aufgenommen. Dadurch haben wir ein einzigartiges Wachstumspotenzial aus dem Bestand. Nachhaltigkeit sehen wir als Teil unserer Identität und als Verpflichtung, der wir aus tiefster Überzeugung nachkommen. Als grösster Immobilienfonds der Schweiz haben wir die Möglichkeit, eine Vorreiterrolle einzunehmen. Dass wir auf dem richtigen Weg sind, beweist das GRESB-Rating, bei dem wir 2020 zum zweiten Mal in Folge fünf Sterne erhielten. Zudem findet unser Engagement den Rückhalt der Investoren. Die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Jahr 2020 nutzen wir, um neue Lösungen zu verwirklichen und auch zukünftig attraktive Renditen zu erwirtschaften.

### **Nachhaltiges Immobilienmanagement**

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

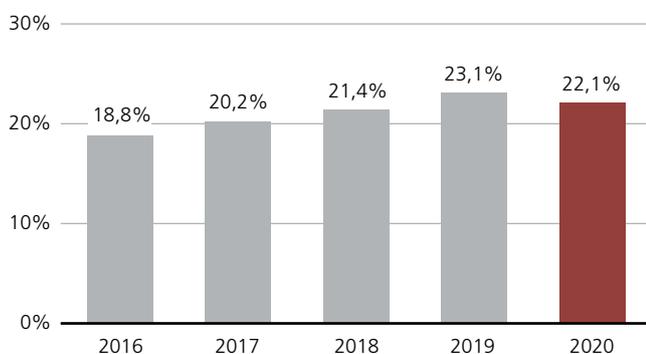
## Finanzbericht

### Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 7022,7 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 5,8% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 2279,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 22,1% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

#### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 105,0 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 1018,4 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 74,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte 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. Im laufenden Geschäftsjahr haben u.a. der Kanton Genf die Steuern von 24,16% auf 13,99% gesenkt. Die Umsetzungsphase der STAF ist somit weitgehend abgeschlossen. Die entsprechenden Reduktionen auf den Liquidationssteuern wurden im Jahresbericht per 31. Dezember 2020 berücksichtigt.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

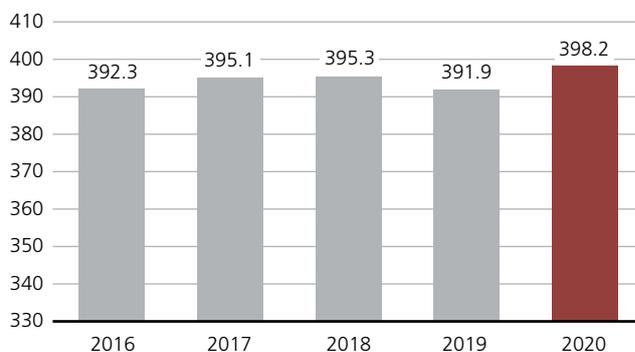
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf CHF 398,2 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien insgesamt CHF 4,9 Mio. an Mietzinserslassen und -reduktionen zugesprochen. Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per 31. Dezember 2020 auf CHF 1,3 Mio. Somit betragen per Stichtag die gewährten Mietzinserslasse, -reduktionen und -stundungen in der Summe CHF 6,2 Mio., was 1,6% der Mietzinseinnahmen ausmacht.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Bericht des Portfoliomanagers und dem Anhang entnommen werden.

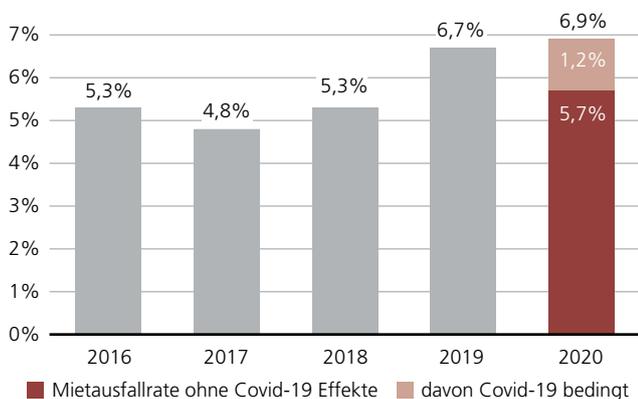
Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 7,5 Jahre.

Die Mietausfallrate erhöhte sich im Berichtsjahr von 6,7% auf 6,9% (inkl. COVID-19 Effekt) der Sollmietzinseinnahmen.

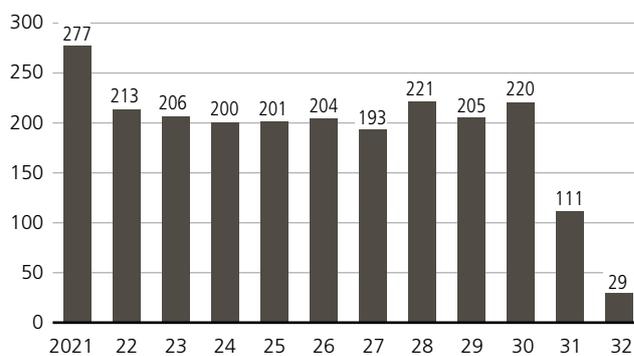
#### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



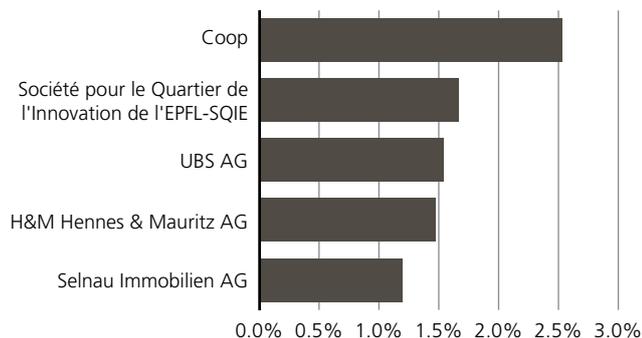
### Entwicklung der Mietausfallrate



### Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



### Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 22,5 Mio. oder 5,6% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 12,4 Mio., was 3,1% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt CHF 57,2 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.

Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 20,8 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,9% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 5,4 Jahre.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Verkehrswerten sowie die Veränderung der Liquidationssteuern des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 414,7 Mio. Der Saldo des Rückstellungskontos beläuft sich auf CHF 253,5 Mio. oder 63,7% der Mietzinseinnahmen.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	24 413 284.06	17 851 448.40	6 561 835.66
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	258 190 000.00	199 310 000.00	58 880 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>0.00</i>	<i>19 810 000.00</i>	<i>-19 810 000.00</i>
Wohnbauten	5 145 768 400.00	4 824 530 800.00	321 237 600.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>52 674 000.00</i>	<i>51 680 000.00</i>	<i>994 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 795 975 000.00	3 778 253 000.00	17 722 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>651 788 000.00</i>	<i>687 173 000.00</i>	<i>-35 385 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>479 870 000.00</i>	<i>438 430 000.00</i>	<i>41 440 000.00</i>
Gemischte Bauten	1 107 373 000.00	1 092 611 000.00	14 762 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>98 549 000.00</i>	<i>97 928 000.00</i>	<i>621 000.00</i>
Total Grundstücke	10 307 306 400.00	9 894 704 800.00	412 601 600.00
Sonstige Vermögenswerte	30 017 902.61	12 102 837.44	17 915 065.17
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>10 361 737 586.67</b>	<b>9 924 659 085.84</b>	<b>437 078 500.83</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-267 170 000.00	-338 000 000.00	70 830 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite <sup>1</sup>	-10 000 000.00	-30 000 000.00	20 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-35 529 027.87	-44 984 139.73	9 455 111.86
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-312 699 027.87	-412 984 139.73	100 285 111.86
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 002 410 000.00	-1 921 580 000.00	-80 830 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 007 990 000.00	-1 927 160 000.00	-80 830 000.00
Total Verbindlichkeiten	-2 320 689 027.87	-2 340 144 139.73	19 455 111.86
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>8 041 048 558.80</b>	<b>7 584 514 946.11</b>	<b>456 533 612.69</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 018 379 200.00	-944 132 800.00	-74 246 400.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>7 022 669 358.80</b>	<b>6 640 382 146.11</b>	<b>382 287 212.69</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-61 244.55	-43 291.80	-17 952.75
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	398 242 829.22	391 938 731.49	6 304 097.73
Aktivierete Bauzinsen	3 771 778.50	3 431 857.40	339 921.10
Sonstige Erträge	1 193 325.73	1 384 084.30	-190 758.57
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	3 160 303.50	0.00	3 160 303.50
<b>Total Ertrag</b>	<b>406 306 992.40</b>	<b>396 711 381.39</b>	<b>9 595 611.01</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-20 785 843.66	-22 895 599.44	2 109 755.78
Baurechtszinsen	-4 334 190.67	-4 391 167.14	56 976.47
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-22 493 765.10	-21 547 350.53	-946 414.57
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-15 124 965.17	-14 664 238.46	-460 726.71
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-12 412 740.34	-12 697 637.30	284 896.96
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-23 914 069.16	-30 935 947.10	7 021 877.94
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-366 307.65	-349 394.95	-16 912.70
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-15 125 000.00	-1 664 000.00	-13 461 000.00
Entnahme	15 125 000.00	14 664 000.00	461 000.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-76 791 829.12	-72 613 636.22	-4 178 192.90
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-282 790.50	-102 833.42	-179 957.08
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>-176 506 501.37</b>	<b>-167 197 804.56</b>	<b>-9 308 696.81</b>

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

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>229 800 491.03</b>	<b>229 513 576.83</b>	<b>286 914.20</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>229 800 491.03</b>	<b>229 513 576.83</b>	<b>286 914.20</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	184 902 632.72	256 363 124.11	-71 460 491.39
<b>Gesamterfolg</b>	<b>414 703 123.75</b>	<b>485 876 700.94</b>	<b>-71 173 577.19</b>

### Verwendung des Erfolges

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	229 800 491.03	229 513 576.83	286 914.20
Vortrag des Vorjahres	10 248 719.89	6 696 788.06	3 551 931.83
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>240 049 210.92</b>	<b>236 210 364.89</b>	<b>3 838 846.03</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-232 808 969.25	-225 961 645.00	-6 847 324.25
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>7 240 241.67</b>	<b>10 248 719.89</b>	<b>-3 008 478.22</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>6 640 382 126.11</b>	<b>6 394 323 070.17</b>	<b>246 059 055.94</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-225 961 645.00	-225 961 645.00	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	194 379 733.94	0.00	194 379 733.94
Gesamterfolg	414 703 123.75	485 876 700.94	-71 173 577.19
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	-13 000 000.00	13 000 000.00
Abschreibung von Aufwertungsreserve	-834 000.00	-856 000.00	22 000.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>7 022 669 338.80</b>	<b>6 640 382 126.11</b>	<b>382 287 212.69</b>

<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>98.04</b>	<b>95.51</b>	<b>2.53</b>
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2020-31.12.2020 Anzahl	1.1.2019-31.12.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	69 526 660	69 526 660	0
Ausgegebene Anteile	2 106 869	0	2 106 869
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>71 633 529</b>	<b>69 526 660</b>	<b>2 106 869</b>

### Ausschüttung für 2020

(kein Coupon - Ex-Datum 13.04.2021)

<b>Brutto</b>	<b>CHF 3.2500</b>
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>3</sup>	CHF -1.1375
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 15.04.2021)</b>	<b>CHF 2.1125</b>

<sup>3</sup> 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

	31.12.2020	31.12.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	253,5	253,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	6 552,0	6 445,2
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallrate <sup>1</sup>	6,9%	6,7%
Fremdfinanzierungsquote	22,1%	23,1%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	101,3%	104,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,8%	71,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,83%	0,88%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,1%	7,6%
Agio/Disagio	42,9%	33,6%
Performance	13,3%	22,9%
Anlagerendite	6,3%	7,7%

<sup>1</sup> Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,7% (anstelle von 6,9%) per Jahresabschluss belaufen. Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

## 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 (Swiss Funds & Asset Management Association), neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), für die Immobilienfonds ([www.am-switzerland.ch](http://www.am-switzerland.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 Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	31.12.2020		31.12.2019	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b> 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 Pauschkommission 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.	2,8%	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

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	105,0	157,2

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

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	820,1	765,5
> 5 Jahre	1 187,9	1 161,7

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Es sind insgesamt 525 Mieteranfragen eingegangen, wovon 432 zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits erledigt wurden. Die per 31. Dezember 2020 gewährten Mietzinserlasse betragen CHF 4,9 Mio., was 1,2% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht, die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2020 wurden um die gewährten Mietzinserlasse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,7% (anstelle von 6,9%) per Jahresabschluss belaufen.

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

Am 13. Januar 2021 hat der Bundesrat die Bedingungen gelockert, die ein Unternehmen erfüllen muss, um Härtefälle zu erhalten. Unter anderem gelten Betriebe, die seit dem 1. November 2020 insgesamt während mindestens 40 Kalendertagen behördlich geschlossen werden, neu ohne Nachweis eines Umsatzrückgangs als Härtefall. Zudem können neu auch 2021 erfolgte Umsatzrückgänge geltend gemacht werden. Die Obergrenzen für A-fonds-perdu-Beiträge werden auf 20% des Umsatzes bzw. CHF 750 000 je Unternehmen erhöht. Die Verordnungsänderung erlaubt es, Härtefälle auf breiter Front zu unterstützen. Unternehmen haben ihre Gesuche an die Kantone zu richten. Im Fall von UBS Property Fund - Swiss Mixed «Sima» sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 208 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 3,4 Mio.) potentiell anspruchsberechtigt.

Weitere Ausführungen können dem Bericht des Portfoliomanagements sowie dem Finanzbericht entnommen werden.

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
Basel	Riehenring/Drahtzugstr. (Claraturm)		-	-	-	-	-
Morges	Gare, place de la		-	-	-	-	-
Riehen	Im Rheintal		-	-	-	-	-
St. Gallen	Brauerstr.		-	-	-	-	-
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Gönhardweg 6, 8, 10	1965	76	40	21	8	7
Aarau	Hauptstr. 50A	1988	11	1	4	6	-
	Hauptstr. 50B	1988	11	1	4	6	-
	Tannengut 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1958	107	36	49	19	3
Aesch (BL)	Käppelirainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	Klinkerweg 1-18/Brennerstr. 201, 203, 205	2011	126	13	32	69	12
Altstätten	Schachenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	2014	112	35	61	16	-
Basel	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	33	4	2	21	6
	Hünigerstr. 46	1960	25	3	21	1	-
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönastr. 65	1955	118	39	77	2	-
	Karl-Barth-Platz 9	1960	49	38	10	1	-
	Lehenmattstr. 238, 240	1964	32	-	32	-	-
	Malzgasse 23, 25/St. Alban-Anlage 21, 23, 23a	1947	62	18	20	13	11
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Rixheimerstr. 2/Hegenheimerstr. 93	1998	15	1	14	-	-
	Ryffstr. 6	1995	17	17	-	-	-
	Spalenring 17/Hegenheimerstr.	1961	17	12	3	1	1
	St. Alban-Anlage 59, 61, 63	1952	49	23	2	9	15
	St. Alban-Rheinweg 172, 174/Schauenburgerstr. 8, 10/Waldenburgerstr. 1, 3	1995	64	18	36	10	-
	St. Alban-Ring 218, 218a/Hardstr. 126	1960	30	14	8	8	-
Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-	
Wasgenring 60, 62	1951	48	25	15	8	-	
Bern	Balderstr. 13/Konsumstr. 6, 8/Schwarztorstr. 115/Wagnerstr. 3, 5	1954	79	43	24	12	-
	Breitfeldstr. 61, 63, 65	1960	54	24	24	6	-
	Bürglenstr. 54, 56	1950	12	-	-	12	-
	Chutzenstrasse 54 - 64	1947	68	13	42	13	-
	Huberstr. 2, 4, 6, 8	1951	27	1	21	2	3
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-
	Länggassstr. 46, 48, 50/Gesellschaftstr. 81a	1951	61	38	23	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	122 816 539.97	145 310 000		0.00
-	-	-	92 787 882.63	111 000 000		0.00
-	-	-	1 232 863.20	1 520 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
			<b>217 444 923.90</b>	<b>258 190 000</b>		<b>0.00</b>
5	84	165	11 727 054.70	24 460 000	1,7	1 058 251.15
3	32	46	4 354 613.25	4 739 000	4,7	265 375.00
2	15	28	5 633 527.25	4 250 000	10,3	233 961.40
1	86	194	16 153 125.35	32 270 000	5,9	1 421 223.25
-	22	41	7 684 942.35	8 959 000	33,1	269 414.60
2	23	41	7 635 146.60	9 573 000	1,2	402 037.00
-	-	36	3 381 000.60	12 140 000	0,5	483 455.40
-	158	284	62 382 488.50	80 790 000	2,4	3 094 952.75
-	140	252	43 562 532.21	39 330 000	8,7	1 693 245.40
3	31	67	17 056 774.45	27 740 000	0,4	989 133.00
3	33	61	8 600 314.00	11 030 000	1,9	480 181.71
6	50	174	18 269 002.25	45 720 000	1,9	1 664 565.11
-	10	59	7 242 044.65	19 420 000	0,9	674 365.90
-	6	38	3 489 438.00	12 240 000	0,6	434 693.00
12	17	91	11 224 549.00	36 330 000	3,3	1 407 924.00
7	64	104	9 697 565.55	12 300 000	3,0	538 764.66
1	-	16	5 859 901.30	8 325 000	0,0	345 150.00
-	-	17	3 629 819.35	4 526 000	0,0	179 211.00
4	-	21	7 508 242.20	8 535 000	9,6	311 911.00
4	12	65	7 199 896.74	22 340 000	2,2	851 891.22
10	65	139	29 845 035.90	41 360 000	2,3	1 477 904.50
6	24	60	10 347 978.40	13 900 000	3,2	543 891.50
8	-	71	34 420 033.10	35 030 000	13,2	1 331 342.05
1	42	91	10 228 216.75	22 750 000	5,3	780 290.00
10	45	134	9 121 280.45	29 230 000	1,3	1 248 766.75
-	28	82	6 442 879.05	20 310 000	0,6	742 579.00
-	4	16	1 342 691.85	5 700 000	1,8	220 178.00
-	6	74	27 035 416.90	25 860 000	1,3	854 175.00
4	13	44	2 981 023.55	9 367 000	0,0	434 870.00
-	-	11	1 080 888.45	4 035 000	0,6	140 962.00
2	10	73	7 689 245.75	24 880 000	1,2	864 829.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Biberist	Blümlisalpstr. 17-23	1964	36	6	24	6	-
Biel/Bienne	Mettstr. 144-152/Schollstr. 2, 3-13, 19/Südstr. 33, 36, 38 - 46	1960	421	39	289	93	-
Binningen	Bollwerkstr. 48, 50, 52/Holeeholzweg 55, 57, 59, 69	1969	80	-	24	56	-
Birmensdorf ZH	Baumgartenstr. 4, 6, 8, 10/Studenmättelistr. 3, 5, 7	1982	41	10	15	14	2
Birsfelden	Lärchengartenstr. 16, 18	1955	40	10	16	14	-
	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Bonstetten	Am Isenbach 1, 3, 5/Isenbachstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1994	43	13	6	19	5
Boudry	Passage Blaise Cendrars 13, 17, 21 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	45	6	11	19	9
Bubendorf	Flurstr. 14, 18/Feldstr. 8	1985	16	2	-	14	-
Buchs (SG)	Churerstr. 82	1970	36	6	14	16	-
Bulle	Léchère/Toula, rue de la	1969	60	-	36	24	-
Burgdorf	Bernstr. 141-149	2011	83	8	39	36	-
Chur	Obere Plessurstr. 46	1976	15	5	5	5	-
Dietikon	Steinmürlistr. 1, 3, 5, 7, 9	1957	44	2	35	7	-
Dübendorf	Hurdackerstr. 10-82	1997	52	-	12	40	-
Fehraltorf	Grundstr. 16, 18, 20, 22, 28, 30	2009	42	-	-	36	6
Genève	Carteret Antoine 7, rue	1959	28	1	1	3	23
	Corbusier 16, rue le	1979	23	7	-	8	8
	Corbusier 18, rue le	1979	31	8	14	9	-
	Corbusier 20, rue le	1979	23	7	-	9	7
	Devin-du-Village 10, avenue du	1955	104	58	43	2	1
	Devin-du-Village 8, avenue du	1955	104	55	49	-	-
	Favre William 40, avenue	1951	23	16	-	7	-
	Frisco 9, 11, 13, chemin	1992	42	24	14	4	-
	Hoffmann 11, 13, rue	1957	55	17	33	5	-
	Lausanne 119, rue de	1956	15	-	8	1	6
	Lilas 8, 10, rue des	1960	56	56	-	-	-
	Mussard Henri 11, rue	1935	24	15	8	1	-
	Rois 9, rue des	1900	19	19	-	-	-
	Sécheron 2, 4, avenue de	1956	32	16	5	6	5
	Vermont 54, rue de	1952	21	7	14	-	-
Vidollet 9, rue du	1955	18	2	8	8	-	
Vidollet 9bis, rue du	1955	31	22	8	-	1	
Glarus Nord	Oberrütelistr. 21, 23	1959	12	-	1	10	1
	Sonnmatt 1, 3, 5, 7	1964	32	-	16	16	-
Grosshöchstetten	Talackerweg 1-37	1963	107	29	34	41	3
Hettlingen	Im Grund 7-12	1994	36	-	12	18	6
Horgen	Drusbergstr. 31	1963	23	7	15	-	1
	Ziegelmatstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	77	6 247 753.15	7 693 000	9,3	414 420.00
8	225	654	43 298 344.75	106 600 000	3,4	5 044 747.29
-	80	160	17 437 797.39	34 170 000	1,1	1 454 729.61
1	69	111	10 805 786.15	18 770 000	3,1	746 387.05
-	40	80	17 190 889.40	25 540 000	4,4	687 840.00
3	29	75	11 586 467.80	14 020 000	3,1	724 479.60
1	48	92	16 055 876.85	21 280 000	4,9	887 343.36
-	45	90	18 323 099.03	18 350 000	2,2	940 630.00
1	27	44	6 447 833.65	6 215 000	5,4	327 800.65
-	35	71	8 645 474.00	7 207 000	7,8	440 131.25
-	58	118	19 985 467.15	18 890 000	5,9	746 253.45
-	94	177	25 800 131.20	30 720 000	3,2	1 540 460.01
-	16	31	3 361 847.10	6 504 000	0,1	248 258.00
1	24	69	8 252 341.85	18 160 000	1,6	656 904.55
10	68	130	16 525 473.25	35 720 000	3,2	1 273 533.00
12	55	109	21 705 827.95	31 230 000	3,8	1 107 576.00
4	24	56	3 881 893.81	12 750 000	2,4	538 611.35
2	40	65	6 990 991.90	15 070 000	7,9	536 979.48
3	39	73	7 976 815.75	20 130 000	3,3	764 157.10
2	38	63	7 067 879.65	14 680 000	2,2	551 221.70
1	83	188	7 235 456.18	31 700 000	0,6	1 385 028.30
3	61	168	7 689 869.39	33 750 000	0,6	1 454 754.50
-	-	23	1 732 768.65	8 708 000	2,9	377 950.23
9	45	96	15 826 961.40	21 570 000	2,1	899 071.90
1	-	56	10 146 545.14	32 380 000	0,0	1 020 135.00
3	-	18	3 957 885.07	9 865 000	12,7	319 870.00
6	31	93	4 618 115.20	17 920 000	1,7	826 953.63
3	-	27	2 363 298.90	8 994 000	1,6	400 711.50
4	-	23	1 470 014.80	6 904 000	0,7	282 158.00
4	-	36	7 234 748.42	19 930 000	28,8	434 369.00
1	17	39	1 452 643.15	7 041 000	1,7	294 255.00
1	-	19	4 167 229.70	11 570 000	1,4	317 598.00
2	-	33	4 807 417.15	14 880 000	0,3	445 985.50
-	9	21	931 148.35	2 140 000	0,1	130 807.51
-	19	51	3 414 826.30	7 915 000	3,3	357 364.00
1	136	244	24 462 969.58	22 780 000	13,2	1 017 470.15
-	45	81	14 944 925.55	16 360 000	2,7	743 551.00
-	19	42	4 565 694.65	13 430 000	0,9	454 250.40
-	73	115	25 031 274.00	42 550 000	1,7	1 530 173.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Interlaken	Waldeggstr. 12, 14, 16	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochackerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73	1964	315	110	144	57	4
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47	1984	18	3	6	9	-
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Choisi 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	15	14	-	1	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
	Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	10	2	6	4
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	11	-	2	-
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	5	2	-	4
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	1	1	2	3
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	1	-	2	4
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	1	-	1	5
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	1	1	2	3
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	3	-	4	2
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	5	4	2	-
Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	3	3	

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
4	59	112	10 023 114.95	12 440 000	0,9	652 913.20
-	25	41	3 844 251.15	8 452 000	1,0	352 662.00
7	270	592	94 585 342.29	175 570 000	7,0	6 223 608.45
-	29	52	7 378 730.15	6 169 000	0,0	341 907.36
-	62	80	3 885 331.80	6 295 000	4,0	294 167.00
-	-	18	3 239 819.85	5 118 000	2,2	241 147.00
-	-	18	3 348 732.70	5 194 000	4,7	241 228.00
-	11	33	3 078 720.30	8 756 000	0,7	368 002.00
1	76	129	14 017 182.60	33 720 000	4,0	1 168 670.50
-	11	35	1 874 453.50	10 730 000	2,7	345 485.00
8	82	212	47 447 641.20	43 570 000	1,3	1 639 072.45
1	6	26	2 710 710.25	8 957 000	0,0	334 451.00
1	11	31	2 547 889.60	9 158 000	0,0	334 758.00
-	-	16	1 013 032.25	4 627 000	0,9	220 628.00
-	17	47	3 272 769.50	9 801 000	1,2	411 832.00
-	19	49	3 165 954.98	9 357 000	3,1	386 335.00
-	16	46	3 142 019.66	9 872 000	0,7	422 659.00
6	9	46	3 427 990.70	13 600 000	1,0	523 741.00
-	-	16	811 572.93	4 508 000	1,8	191 967.50
-	-	15	927 851.30	4 329 000	0,0	180 015.00
-	3	25	1 058 775.10	5 704 000	0,0	264 679.00
-	8	43	7 046 056.40	19 270 000	1,1	626 525.45
11	207	218	1 466 836.48	3 214 000	18,5	241 621.78
-	4	18	1 074 748.10	3 170 000	1,7	158 474.50
-	4	18	1 077 175.05	4 077 000	1,8	219 775.90
2	4	20	1 071 337.40	3 344 000	0,5	176 545.80
2	3	19	1 038 645.40	3 722 000	1,0	200 918.80
2	7	31	1 724 380.70	5 974 000	0,0	308 014.40
3	-	17	1 018 796.15	3 460 000	1,0	190 992.00
-	-	13	888 817.40	2 804 000	0,0	162 160.80
2	-	13	791 388.50	2 547 000	1,4	146 528.60
2	-	13	790 610.70	2 527 000	3,5	142 203.25
2	-	13	783 053.95	2 505 000	0,7	138 576.80
-	-	11	790 188.20	2 665 000	0,0	149 100.00
12	-	23	1 151 989.15	3 734 000	2,5	200 514.00
9	-	16	785 318.10	1 966 000	0,0	108 818.40
5	-	12	800 235.55	2 314 000	0,0	122 348.40
2	-	9	877 708.10	2 618 000	4,6	109 026.50
6	-	13	752 199.35	1 814 000	0,0	91 698.00
7	-	16	824 009.13	2 704 000	0,0	147 153.00
6	-	17	815 950.05	2 337 000	2,0	133 555.00
6	-	17	809 543.10	2 627 000	0,8	150 939.15
6	-	12	736 572.85	1 930 000	0,0	101 076.80

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Luzern	Matthofring 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	1960	99	-	60	39	-
	Schlösslihalde	2003	91	19	27	36	9
Meilen	Burgstr. 144-154	2000	27	2	12	11	2
	Feldhofstr. 2-68	2005	55	-	-	45	10
Meyrin	Champs-Frèchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	6	18	18	6
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	25	51	26	8
Muralto	Via del Sole 24, 26	1955	22	2	10	10	-
Muttenz	Im Schänzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11
Möhlly	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10	1989	40	10	12	14	4
Münsingen	Falkenweg 1, 17/Finkenweg 1, 9a/Terrassenweg 14-26	1984	147	27	57	54	9
Neftenbach	Aspacherstr. 5, 7, 9/Sattleracherstr. 34, 36, 38	1989	35	4	18	13	-
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	1952	58	17	33	8	-
	Evole 56-64, rue de l'/Trois-Portes 17, 19, chemin de	1963	66	6	32	22	6
	Fahys 57, 59, rue des	1963	27	5	17	5	-
	Frédéric de Marval, rue	1953	45	12	33	-	-
	Parcs 137, rue des	1958	26	9	17	-	-
	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
Oberengstringen	Kirchweg 16-22/Zürcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20	1984	37	7	12	14	4
Olten	Schöngrundstr. 40, 42	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du	1975	100	38	30	23	9
	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
Opfikon	Wallisellerstr. 75/Pfändwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
	Floréal 14, 16, avenue de	1955	38	20	18	-	-
Pully	Osches 63, 65, chemin des	1981	14	2	4	8	-
	Ramiers 4, chemin des	1951	10	4	6	-	-
	Ramiers 6, chemin des	1951	10	4	6	-	-
Puplinge	Frémis 17, 57, rue de/Graman 91-97, rue de	1975	138	59	34	37	8
	Frémis 5, rue de	1975	10	6	3	1	-
Rapperswil-Jona	Zürcherstr. 80 a, b, c, d	1953	30	7	11	11	1
Reinach (BL)	Maienweg 10, 12/Talackerstr. 5, 7, 9, 11	1954	54	3	43	8	-
Rheinfelden	Thermenstr. 17, 19, 21, 23/Schiffackerweg 2, 4 (Engerfeld)	1997	71	20	12	39	-
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	61	113	11 961 628.40	10 370 000	7,7	540 220.28
1	37	100	5 727 973.20	15 460 000	3,5	737 645.15
2	66	167	15 263 430.65	48 200 000	2,1	1 620 199.80
4	116	211	51 167 790.45	64 230 000	2,1	2 480 966.96
-	35	62	17 239 891.94	24 580 000	3,4	850 795.00
-	84	139	34 774 257.80	67 600 000	4,0	2 315 094.42
4	48	100	8 645 945.00	15 760 000	0,4	900 963.75
6	175	291	18 681 089.55	36 940 000	1,4	2 002 188.25
-	22	44	3 058 242.47	6 766 000	1,9	340 061.65
-	93	162	30 301 665.45	42 310 000	3,5	1 672 764.10
-	62	102	13 582 480.90	13 650 000	4,0	704 468.00
-	171	318	63 720 402.36	78 900 000	1,9	3 102 862.00
-	48	83	13 308 523.95	15 190 000	2,2	662 144.50
3	32	93	22 950 525.45	21 180 000	1,3	895 849.10
1	59	126	8 350 053.80	22 220 000	3,4	978 536.45
2	6	35	3 228 808.20	5 093 000	2,4	317 155.00
-	-	45	12 944 353.15	11 600 000	1,4	475 071.67
-	-	26	1 923 380.60	6 140 000	5,8	293 762.00
-	-	22	4 004 126.95	7 934 000	6,9	303 880.50
5	49	105	7 784 672.30	23 050 000	1,7	886 018.40
-	52	89	18 076 699.95	18 160 000	18,3	638 382.40
-	6	16	1 323 260.45	3 414 000	2,7	161 715.00
4	112	216	20 643 313.81	50 780 000	1,1	2 149 745.58
-	43	77	16 863 466.10	25 860 000	1,4	950 482.80
3	69	100	12 330 466.25	17 620 000	1,6	716 505.10
-	17	55	12 655 293.90	10 970 000	0,5	410 016.00
4	20	38	3 219 881.55	6 973 000	0,5	288 516.00
-	8	18	967 628.85	3 501 000	0,4	145 851.00
-	6	16	930 970.30	3 343 000	7,6	134 659.81
17	138	293	29 497 425.89	47 940 000	0,8	2 534 884.47
-	4	14	3 009 177.90	3 864 000	0,0	170 976.00
1	23	54	4 013 272.65	13 180 000	12,0	449 245.50
-	53	107	15 058 721.20	24 310 000	5,0	961 320.17
2	72	145	16 063 249.39	27 430 000	0,9	1 298 367.88
-	7	31	3 497 521.20	9 308 000	0,0	364 951.40
-	18	33	3 336 411.80	9 321 000	4,0	311 172.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Schaffhausen	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-
	Klausweg 2, 4, 6, 8	1912	24	4	14	6	-
	Stimmerstr. 60, 62, 64/Tannenstr. 21, 23, 25	1938	30	12	18	-	-
	Ungarbühlstr. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77	1924	30	18	12	-	-
Schlieren	Langackerstr. 7, 7a, 9, 9a	1982	33	8	13	12	-
Schönenwerd	Stiftshaldenstr. 30-38/Wöschnauerstr. 20b	1970	36	4	16	16	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 21, 21A	1990	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 63, 65	1969	21	7	7	7	-
St. Gallen	Fuchsenstr. 4, a, b, 6, a, b, 8, a, b, 10, a, b, 12, a, b	1955	120	-	80	40	-
	Kublystr. 1, 3	2002	34	4	6	11	13
	Langgasse 108, 110	1973	36	12	12	7	5
	Leuenerstr. 8-14/Schibistr. 4, 6/Schönaustr. 69	1953	112	55	46	10	1
Steffisburg	Erlenstr. 11 G, I, J, K, L	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a	1994	15	1	4	9	1
Thalwil	Hofstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	1980	44	6	14	18	6
	Seestr. 141a-d, 143a, b/Wannenstr. 2a, b, 4	1998	73	7	27	30	9
Thun	Bostudenstr. 8, 10	1996	96	12	42	30	12
Uster	Haberweidstr. 33, 35	1961	23	8	8	7	-
	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1982	70	7	31	28	4
Villmergen	Anglikerstr. 54, 56, 58, 60 (Greenpark)	2012	53	10	23	18	2
Wallisellen	Schmittenackerstr. 12-22	1975	24	-	12	12	-
Wettingen	Bahnhofstr. 36-50/Weberstr. 1A, 1B	1980	129	30	68	28	3
Wetzikon (ZH)	Blaketen 6, 7, 8	1964	65	15	12	32	6
Winkel	In der Breiti 20, 22, 24, 26, 28, 30	1994	42	-	22	20	-
Winterthur	Agnesstr. 55	1965	16	-	16	-	-
	Brauerstr. 10, 12	1950	12	-	1	10	1
	Hörnlistr. 6a, 6b, 8	1985	30	9	12	7	2
	Im Geissacker 59, 61, 63, 69, 71, 73, 75, 77, 79	1958	54	-	46	8	-
	Weberstr. 91, 93	1960	34	3	8	23	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	31	31	751 284.45	480 400	21,2	33 012.00
-	7	19	1 953 457.77	1 930 000	0,0	131 908.00
-	-	16	3 036 066.75	2 743 000	2,8	183 698.00
-	8	86	9 060 255.00	12 460 000	3,6	713 821.50
-	44	92	12 382 314.05	18 340 000	3,1	786 113.75
-	28	56	4 741 964.20	4 136 000	4,2	291 790.00
-	75	117	13 650 111.95	17 660 000	3,5	689 602.55
-	-	16	2 218 677.86	3 700 000	0,0	191 836.00
-	-	26	1 828 940.60	2 745 000	0,5	188 535.00
-	-	32	6 353 722.40	10 420 000	7,4	409 874.00
-	47	109	11 271 820.36	17 400 000	3,9	798 095.00
-	31	55	2 421 920.72	3 129 000	0,0	213 220.00
-	19	49	6 599 172.10	9 265 000	0,7	394 398.00
-	5	35	4 507 814.05	8 252 000	2,6	331 687.00
-	32	65	8 243 350.30	14 490 000	0,5	567 651.55
6	40	82	8 300 986.70	9 867 000	16,6	427 114.10
-	17	34	4 155 793.55	4 789 000	3,3	239 591.05
-	18	39	2 346 552.15	4 916 000	1,6	257 812.00
-	-	120	10 818 097.83	18 020 000	47,2	501 923.40
1	43	78	12 959 884.20	16 950 000	2,5	714 908.00
8	66	110	11 079 263.85	13 980 000	6,9	668 569.20
3	41	156	23 132 563.40	24 630 000	4,7	1 171 701.36
1	28	54	10 289 289.00	10 010 000	4,4	452 552.00
-	16	31	6 491 572.10	5 895 000	1,1	274 774.85
-	60	104	9 991 847.10	24 190 000	2,4	877 424.00
-	70	143	37 427 222.80	70 540 000	0,7	2 386 458.00
-	120	216	20 266 709.45	33 630 000	0,4	1 456 070.15
3	21	47	5 782 308.70	7 421 000	2,7	312 843.75
-	92	162	15 235 325.90	28 980 000	3,0	1 236 429.40
-	83	136	20 916 475.80	23 540 000	2,4	1 049 234.12
-	28	52	13 696 379.55	16 740 000	0,8	621 052.00
4	146	279	33 478 028.25	53 010 000	5,1	2 138 846.70
-	60	125	22 899 572.61	39 050 000	6,2	1 353 780.15
-	62	104	17 976 393.40	21 480 000	5,1	893 770.60
-	11	27	2 060 525.20	7 403 000	5,6	231 742.65
-	1	13	1 516 446.15	5 423 000	0,0	191 492.50
-	44	74	7 519 198.10	14 520 000	4,1	522 414.50
-	15	69	4 630 392.35	18 000 000	2,0	662 438.93
8	60	102	13 254 806.00	25 940 000	2,9	883 646.05

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Wädenswil	Etzelstr. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	1983	44	5	28	10	1
	Grünastr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zürich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B,	1971	354	150	73	119	12
	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5	1950	46	17	26	3	-
	Anton-Higi-Str. 3, 5, 7/Käferholzstr. 230	1954	25	4	21	-	-
	Bachtobelstr. 85, 87, 93, 95, 101, 103	1954	39	18	15	6	-
	Bellariastr. 81, 83, 85/Staubstr. 26, 28 (Cresta Park)	2015	56	11	25	16	4
	Blauäcker 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23	1958	164	70	76	18	-
	Bläsistr. 25, 27, 29, 31/Gsteigstr. 28, 30	1951	49	30	17	2	-
	Brinerstr. 18, 20/Schwendenweg 5/Zweierstr. 185, 187	1949	40	-	40	-	-
	Burstwiesenstr. 70, 72, 76	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 18, 20, 22, 24	1951	55	14	23	11	7
	Carl-Spitteler-Str. 9, 11, 15, 19, 21, 25, 27	1950	35	-	16	7	12
	Dangelstr. 2, 4-8, 8a/Paradiesstr. 3, 5, 9, 11	1950	73	36	23	14	-
	Eierbrechtstr. 47, 51, 53, 55	1961	31	8	8	15	-
	Eierbrechtstr. 59, 61	1961	14	4	5	5	-
	Engadinerweg 1, 3, 5	1954	18	2	12	4	-
	Grabenwies 15, 17, 19, 23, 25, 27	1951	35	5	18	11	1
	Grimselstr. 18-20, 23, 28, 30, 40/Saumackerstr. 65, 67, 69, 71, 75, 77/ Luggwegstr.	1948	153	48	67	35	3
	Gsteigstr. 32	1984	7	2	3	2	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
	Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-
	Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-
	Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-
	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4,6,8,9,12,14,16,18,11,15,17,18/Niederhofenrain 2,4,8,10,12,14,16,18,22,	1953	119	30	52	31	6
Imfeldstr. 47	1916	9	-	9	-	-	
Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6	

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	50	94	14 326 632.35	22 040 000	2,2	845 941.55
1	71	137	12 922 894.65	36 130 000	0,6	1 173 767.00
-	14	23	5 672 856.15	7 803 000	1,4	277 059.00
-	20	34	4 449 090.05	6 270 000	2,1	260 318.50
1	14	24	924 533.10	5 632 000	0,6	171 348.00
-	20	39	2 727 771.80	12 930 000	1,5	444 054.50
-	-	11	1 816 307.20	6 055 000	5,9	203 640.00
-	-	10	1 479 337.00	6 827 000	0,4	234 573.50
-	10	52	3 835 636.10	8 632 000	4,3	442 887.50
-	52	97	25 565 258.15	52 100 000	3,7	1 572 979.00
67	238	659	207 055 345.22	311 590 000	0,5	10 937 719.41
7	12	65	5 980 243.55	22 740 000	1,5	799 872.00
1	11	37	2 768 027.85	11 920 000	0,0	421 884.80
-	30	69	3 793 275.30	19 510 000	0,1	662 902.00
12	59	127	51 261 038.43	87 480 000	0,5	2 606 120.00
-	82	246	18 085 283.00	77 530 000	0,8	2 458 092.00
4	24	77	5 349 492.90	21 740 000	0,3	712 333.00
-	-	40	3 749 794.25	21 030 000	0,4	628 164.00
-	16	44	8 522 856.85	13 770 000	1,2	450 092.45
9	8	72	5 580 190.60	28 290 000	0,7	903 056.90
-	46	81	9 961 914.20	30 650 000	0,6	1 009 080.55
4	19	96	8 361 293.55	39 600 000	0,4	1 285 936.50
6	33	70	6 401 822.10	21 170 000	0,3	686 908.00
2	-	16	4 416 815.85	10 430 000	1,0	336 324.00
-	8	26	1 654 934.30	8 192 000	0,1	258 368.87
7	46	88	5 505 136.50	20 750 000	0,4	716 883.60
12	45	210	33 379 191.40	70 800 000	0,1	2 210 095.35
-	-	7	1 373 688.05	3 486 000	0,0	123 570.00
10	43	164	14 448 418.00	62 130 000	1,1	1 903 424.00
17	55	149	24 948 689.95	60 340 000	0,2	1 975 726.80
-	7	24	2 428 798.70	12 360 000	0,4	347 524.00
-	-	44	15 179 986.35	37 800 000	0,3	1 140 779.00
5	8	40	2 079 532.10	17 480 000	1,2	452 971.96
1	2	33	1 954 441.15	18 280 000	0,1	506 680.04
1	5	70	7 686 255.65	33 010 000	1,2	1 039 370.50
3	91	213	22 356 766.58	83 120 000	0,5	2 489 233.60
-	-	9	3 977 189.25	7 027 000	0,0	219 132.00
-	-	14	2 849 816.15	12 570 000	0,9	379 492.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Klausstr. 49	1957	11	4	6	1	-
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1949	15	1	10	4	-
	Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178	1951	50	17	17	13	3
	Lachenacker 15, 17, 19	1962	40	10	20	10	-
	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56	1955	48	32	10	6	-
	Langgrütstr. 95-97	1960	16	-	8	8	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	18	-	14	4	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23	1951	30	8	16	6	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1964	167	65	40	49	13
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1955	64	8	56	-	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sophie Täuber-Str. 6-10, Binzmühlestr. 101/103	2005	64	4	43	17	-
	Titlisstr. 54, 56	1948	12	2	10	-	-
	Waldstr. 9, 11, 15, 17	1951	16	4	10	2	-
	Wehntalerstr. 82, 84, 86	1951	18	6	12	-	-
	Wehntalerstr. 90, 92	1952	15	6	6	3	-
	Wiesliacher 10, 12, 14, 16	1979	47	17	10	18	2
	Witikonstr. 243, 245, 247	1953	23	17	2	4	-
	Zollikerstr. 155	1910	10	-	5	5	-

#### Total Wohnbauten

Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-

*davon im Baurecht*

#### Kommerziell genutzte Liegenschaften

Basel	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	37	8	24	4	1
Bern	Aarberggasse 40	1952	2	1	-	1	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	22	10	11	-	1
Birsfelden	Hauptstr. 56	1990	-	-	-	-	-
Brügg	Römerstr. 7	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Genève	Confédération 15, rue de la	1964	-	-	-	-	-
	Monthoux 64, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Saint-Gervais 1, place de/Grenus 2, rue	1956	33	25	5	3	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	17	5 634 031.85	16 750 000	0,0	510 065.25
2	6	23	1 396 729.65	6 393 000	0,0	234 057.00
2	46	98	6 101 935.15	28 890 000	1,8	980 737.00
-	34	74	5 740 233.40	22 150 000	1,1	704 093.00
-	-	48	5 589 453.50	24 870 000	0,2	766 747.00
-	9	25	4 783 100.55	8 604 000	0,0	279 945.00
2	4	24	2 356 951.45	15 530 000	4,9	417 099.00
1	17	48	6 442 462.15	19 630 000	0,1	611 457.00
1	141	309	25 837 607.11	101 550 000	1,8	3 241 576.92
4	10	78	15 317 599.35	31 230 000	5,8	975 070.95
4	32	73	7 997 191.40	35 680 000	1,4	1 097 653.30
2	43	109	31 775 068.55	56 070 000	1,7	1 796 438.40
-	-	12	1 312 381.70	6 556 000	0,0	202 748.00
2	5	23	1 260 004.40	6 360 000	2,0	236 324.80
1	2	21	2 550 038.45	9 850 000	0,2	312 953.50
1	5	21	2 218 518.20	8 244 000	2,0	260 858.50
-	48	95	11 425 051.35	31 100 000	5,0	889 325.00
-	11	34	2 099 990.60	9 745 000	1,9	316 136.00
5	2	17	3 705 886.20	9 356 000	3,8	252 255.00
			<b>2 682 113 198.18</b>	<b>5 145 768 400</b>	<b>3,0</b>	<b>193 524 027.11</b>
3	29	75	11 586 467.80	14 020 000	3,1	724 479.60
-	94	177	25 800 131.20	30 720 000	3,2	1 540 460.01
-	-	22	4 004 126.95	7 934 000	6,9	303 880.50
			<i>41 390 725.95</i>	<i>52 674 000</i>	<i>3,7</i>	<i>2 568 820.11</i>
14	-	14	4 597 301.78	11 800 000	3,6	470 953.75
12	-	12	4 412 976.74	21 500 000	7,2	801 864.78
106	84	227	91 537 101.48	82 540 000	15,5	4 096 876.93
38	-	40	6 401 093.35	18 280 000	3,3	769 084.90
54	70	124	191 313 436.50	183 960 000	1,3	11 149 638.73
17	6	45	29 787 248.16	32 220 000	22,8	357 247.50
11	26	37	5 371 061.60	4 403 000	2,7	310 305.85
15	28	43	8 166 785.95	4 817 000	12,1	431 663.28
4	3	7	82 369 743.51	63 220 000	0,0	3 245 871.45
33	-	33	142 828 286.45	169 740 000	0,0	7 119 701.40
18	-	18	13 745 827.40	45 900 000	5,8	1 476 567.00
16	-	16	20 373 091.90	10 720 000	8,5	528 441.70
31	72	136	14 468 101.50	67 500 000	5,2	2 666 135.73

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)	1995	1	-	-	1	-
Ilanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun	1988	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
La Tène	Champs-Montants 2	1985	-	-	-	-	-
Lamone	Via Cantonale	1981	-	-	-	-	-
Lausanne	Caroline 2, rue/Enning 1, rue/Langallerie 2, rue de	1948	10	5	5	-	-
	Constant Benjamin 1, avenue/St-Pierre 4, rue	1953	28	25	-	3	-
	Rue du Grand-Pré 2, 4 / Avenue du Chablais 3bis	2010	-	-	-	-	-
Liestal	Büchelistr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Luzern	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Opfikon	Boulevard Lilienthal 50-58/Blériot-Allee 2, 4, 6, 8, 12/Thurgauerstr. 106-110/Wri	2014	88	54	26	7	1
	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	2015	-	-	-	-	-
	Riethofstr. 40 (Airporthotel Dorint)	2014	-	-	-	-	-
	Sägereistr. 10 (Glattbrugg)	2003	-	-	-	-	-
	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzibodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
12	77	90	16 381 851.85	14 960 000	36,0	677 336.25
2	-	2	19 237 312.80	6 252 000	98,3	20 400.00
107	80	187	82 205 652.57	69 850 000	3,6	3 423 985.53
-	-	-	1 250 000.00	1 508 000	0,0	54 019.46
37	-	37	69 467 831.71	37 770 000	25,7	2 422 031.70
9	1	10	4 203 189.25	2 774 000	0,0	268 044.00
34	-	44	6 717 459.52	27 980 000	2,7	1 274 725.30
71	-	99	11 799 971.88	44 110 000	5,6	1 833 507.70
26	147	173	55 519 787.59	58 630 000	5,5	2 849 543.16
1	59	60	71 567 656.05	65 840 000	11,1	2 658 753.60
-	-	-	55 361 355.61	36 900 000	0,0	2 056 140.00
1	-	1	85 727 209.46	109 570 000	0,0	4 740 000.00
23	-	35	53 027 517.24	73 900 000	4,3	2 578 696.04
25	25	50	30 479 635.20	57 080 000	7,1	2 035 469.65
10	42	52	5 820 593.80	4 496 000	4,4	408 112.20
45	72	117	91 946 508.95	57 650 000	28,7	3 198 454.15
-	-	-	45 674 643.83	35 780 000	0,0	1 909 375.05
18	101	119	27 713 035.90	18 340 000	24,8	993 186.90
31	40	71	84 288 451.75	81 870 000	0,0	4 365 964.15
72	134	207	22 242 131.15	10 100 000	47,2	716 204.44
56	135	279	143 641 451.29	172 830 000	26,7	5 987 324.55
1	1	2	120 803 084.50	78 170 000	45,1	2 800 000.00
2	2	4	89 578 017.70	63 030 000	0,0	2 200 000.20
17	87	104	39 339 785.97	39 440 000	89,5	213 727.75
72	1163	1235	208 673 199.43	130 970 000	44,4	3 327 949.68
11	169	182	55 272 909.20	41 250 000	4,9	2 396 240.75
26	148	174	23 953 305.70	18 200 000	27,7	1 018 488.70
13	27	40	8 596 873.20	5 585 000	4,7	459 743.00
91	58	208	131 370 207.70	154 340 000	5,0	7 585 851.36
38	135	173	73 878 820.66	37 800 000	36,0	2 054 519.80
-	-	-	6 030 921.45	23 920 000	0,0	623 975.04
1	14	15	47 238 419.10	49 680 000	0,0	2 598 584.00
18	24	42	53 570 803.91	39 580 000	15,0	2 203 361.24
10	72	98	15 081 144.40	18 790 000	8,9	925 441.55
9	41	50	33 611 907.40	31 020 000	11,4	1 642 801.83

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27	1979	1	-	-	-	1
Winterthur	Zürcherstr./Bahnmeisterweg	2010	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zürich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92/Beatengasse 12	1935	1	1	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40	1970	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 25	1948	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 40	1969	1	-	1	-	-
	Flurstr. 64, 66, 68, 70, 72	1973	-	-	-	-	-
	Gessnerallee 1, 3, 5/Sihlstr. 50	1932	-	-	-	-	-
	Grüngasse 21	1956	-	-	-	-	-
	Kreuzplatz 3, 5/Klosbachstr. 3, 5	2003	15	2	3	4	6
	Kreuzstr. 26	1957	-	-	-	-	-
	Limmatquai 122/Niederdorfstr. 55, 57, 59	1845	1	-	1	-	-
	Mühlebachstr. 7	1972	-	-	-	-	-
Nüscherstr. 31/Talackerstr. 42	1952	-	-	-	-	-	
Rennweg 38/Fortunagasse 28	1907	2	-	-	2	-	

#### Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Basel	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	37	8	24	4	1
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	22	10	11	-	1
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-

*davon im Stockwerkeigentum*

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
25	121	200	89 078 479.08	89 500 000	6,3	3 508 486.43
9	30	52	7 621 220.05	12 070 000	2,4	722 643.45
22	8	31	25 907 806.95	18 760 000	3,1	1 409 572.35
30	6	36	68 099 346.61	46 090 000	16,4	2 463 005.02
2	5	7	17 878 732.74	17 580 000	19,9	535 833.76
33	29	66	24 301 108.15	19 500 000	0,7	948 576.80
13	1	14	97 709 477.59	132 720 000	3,8	3 473 565.36
13	-	14	100 989 355.91	217 970 000	0,0	6 124 729.25
14	254	268	101 617 715.50	118 520 000	0,0	4 816 626.70
119	84	203	19 728 465.68	20 510 000	4,1	1 265 817.57
31	12	43	9 023 452.45	66 160 000	1,0	2 614 345.20
8	-	9	6 272 964.15	19 010 000	0,9	608 768.60
43	145	188	83 166 670.00	126 400 000	0,0	6 266 390.17
14	18	32	49 500 144.55	110 520 000	0,5	5 175 513.61
13	4	17	3 435 891.55	10 320 000	3,5	398 489.00
23	44	82	34 464 412.60	75 650 000	3,6	2 496 071.30
18	46	64	6 350 290.40	34 630 000	7,3	1 228 288.00
8	-	9	24 098 866.50	36 060 000	1,6	1 177 706.95
9	22	31	8 132 476.10	25 510 000	0,0	851 764.20
96	1	97	44 850 588.06	136 570 000	1,0	4 351 035.33
18	-	20	28 530 818.05	25 360 000	2,3	874 439.00
			<b>3 357 402 986.71</b>	<b>3 795 975 000</b>	<b>11,5</b>	<b>159 257 979.78</b>
106	84	227	91 537 101.48	82 540 000	15,5	4 096 876.93
54	70	124	191 313 436.50	183 960 000	1,3	11 149 638.73
33	-	33	142 828 286.45	169 740 000	0,0	7 119 701.40
-	-	-	1 250 000.00	1 508 000	0,0	54 019.46
-	-	-	45 674 643.83	35 780 000	0,0	1 909 375.05
91	58	208	131 370 207.70	154 340 000	5,0	7 585 851.36
-	-	-	6 030 921.45	23 920 000	0,0	623 975.04
			<i>610 004 597.41</i>	<i>651 788 000</i>	<i>3,9</i>	<i>32 539 437.97</i>
54	70	124	191 313 436.50	183 960 000	1,3	11 149 638.73
17	6	45	29 787 248.16	32 220 000	22,8	357 247.50
72	1163	1235	208 673 199.43	130 970 000	44,4	3 327 949.68
13	1	14	97 709 477.59	132 720 000	3,8	3 473 565.36
			<i>527 483 361.68</i>	<i>479 870 000</i>	<i>15,0</i>	<i>18 308 401.27</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Gemischte Bauten</b>							
Adliswil	Bahnhofplatz 4	1960	15	1	10	4	-
Basel	Auf der Lyss 16	1950	27	12	-	9	6
	Bruderholzstr. 45	1972	18	9	5	4	-
	Claraplatz 1-3	1954	54	39	11	4	-
	Drahtzugstr. 60/Clarastr. 55, 57	1862	26	8	5	12	1
	Elsässerstr. 123, 125/Hünigerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
	Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-
	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-	
Bern	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
Birsfelden	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a/Birsstegweg 7	1950	17	6	10	-	1
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la	1900	10	5	5	-	-
	Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	1963	235	224	11	-	-
	Rois 1, rue des	1900	17	14	2	1	-
	Rois 3, rue des	1900	13	8	1	4	-
	Rois 7, rue des	1900	14	4	10	-	-
	Servette 69, 71, rue de la	1960	42	18	24	-	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	41	24	11	6	-
	Stand 33, rue du	1900	10	-	10	-	-
Stand 38, rue du	1900	17	5	5	7	-	
Horgen	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Luzern	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35	1967	64	27	33	3	1
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	44	12	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Sandäcker (LimmatSpot)	2019	195	116	32	37	10

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
5	-	20	5 203 880.00	8 909 000	22,1	311 997.60
10	3	40	3 508 089.51	14 910 000	2,0	555 864.20
5	11	34	4 908 386.60	6 499 000	0,0	303 406.15
17	4	75	10 309 108.35	29 020 000	2,9	1 428 655.00
22	12	60	23 393 523.05	21 590 000	4,9	976 260.01
4	-	23	7 612 810.35	8 452 000	2,5	345 574.00
2	-	7	2 763 110.65	1 686 000	0,0	110 489.05
7	53	88	23 308 972.79	33 520 000	2,4	1 200 801.00
4	22	73	28 120 859.50	21 480 000	0,6	1 042 340.72
1	-	8	4 728 676.20	4 010 000	5,3	191 487.00
2	-	10	3 312 543.15	3 825 000	0,0	170 240.00
3	1	39	11 682 890.30	15 470 000	2,0	648 718.75
4	-	14	2 538 268.90	7 242 000	1,0	289 348.20
7	4	49	5 273 729.45	16 380 000	0,4	601 724.00
10	8	35	8 835 109.66	8 102 000	3,7	412 600.60
2	-	12	1 877 014.60	4 853 000	0,0	254 388.00
74	207	516	109 586 205.23	121 030 000	2,2	7 112 697.66
3	-	20	2 023 569.65	7 739 000	0,9	354 184.00
5	-	18	2 118 308.85	6 627 000	4,9	324 903.00
2	-	16	1 454 084.05	5 152 000	15,2	176 748.00
8	6	56	4 783 658.60	16 260 000	2,6	668 378.70
8	-	49	4 884 773.53	18 800 000	7,0	775 412.28
3	-	13	1 650 247.40	4 539 000	3,5	201 889.77
5	-	22	2 799 646.55	8 246 000	18,9	283 525.16
25	67	115	23 908 501.05	39 460 000	1,2	1 599 701.60
2	7	22	2 147 180.85	8 005 000	0,3	329 673.00
37	94	195	24 013 740.15	61 300 000	1,7	2 388 792.07
32	125	257	85 516 646.48	92 010 000	6,4	4 473 455.44
33	115	224	61 424 669.14	54 160 000	8,7	2 234 674.90
9	13	60	5 993 137.35	25 860 000	5,1	1 048 814.55
30	57	117	33 519 318.01	19 520 000	13,6	1 167 278.37
21	246	462	146 243 710.37	140 530 000	30,2	4 140 535.85

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Birmensdorferstr. 155, 157	1958	39	15	24	-	-
	Eichstr. 25, 27	1955	29	25	3	1	-
	Etzelstr. 3, 7, 9, 11/Mutschellenstr. 183, 185, 187, 189, 191	1960	72	17	43	10	2
	Hofwiesenstr. 200, 202/Wehntalerstr. 94	1953	23	11	9	3	-
	Kasernenstr. 77A, 77B	2001	27	1	11	15	-
	Schaffhauserstr. 369, 371	1951	15	5	5	5	-
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-

#### Total gemischte Bauten

Basel	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la	1900	10	5	5	-	-
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	44	12	-

*davon im Baurecht*

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
16	32	87	11 223 505.30	36 920 000	2,8	1 254 900.10
31	41	101	12 143 196.10	43 020 000	0,5	1 696 001.40
12	50	134	40 279 560.80	94 620 000	0,1	3 070 571.40
7	14	44	3 298 266.00	14 750 000	0,2	532 063.50
8	35	70	33 476 923.72	53 700 000	2,4	1 796 938.80
4	1	20	1 556 645.15	7 717 000	2,2	290 181.50
20	8	55	3 930 034.65	21 460 000	0,0	695 607.00
			<b>765 352 502.04</b>	<b>1 107 373 000</b>	<b>6,9</b>	<b>45 460 822.33</b>
2	-	7	2 763 110.65	1 686 000	0,0	110 489.05
2	-	12	1 877 014.60	4 853 000	0,0	254 388.00
32	125	257	85 516 646.48	92 010 000	6,4	4 473 455.44
			90 156 771.73	98 549 000	5,9	4 838 332.49

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	<b>217 444 923.90</b>	<b>258 190 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>6 804 868 686.93</b>	<b>10 049 116 400</b>	<b>6,9</b>	<b>398 242 829.22</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>741 552 095.09</i>	<i>803 011 000</i>	<i>4,1</i>	<i>39 946 590.57</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>527 483 361.68</i>	<i>479 870 000</i>	<i>15,0</i>	<i>18 308 401.27</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>2 682 113 198.18</b>	<b>5 145 768 400</b>	<b>3,0</b>	<b>193 524 027.11</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 390 725.95</i>	<i>52 674 000</i>	<i>3,7</i>	<i>2 568 820.11</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 357 402 986.71</b>	<b>3 795 975 000</b>	<b>11,5</b>	<b>159 257 979.78</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>610 004 597.41</i>	<i>651 788 000</i>	<i>3,9</i>	<i>32 539 437.97</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>527 483 361.68</i>	<i>479 870 000</i>	<i>15,0</i>	<i>18 308 401.27</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>765 352 502.04</b>	<b>1 107 373 000</b>	<b>6,9</b>	<b>45 460 822.33</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 156 771.73</i>	<i>98 549 000</i>	<i>5,9</i>	<i>4 838 332.49</i>
<b>Total</b>	<b>7 022 313 610.83</b>	<b>10 307 306 400</b>	<b>6,9</b>	<b>398 242 829.22</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Birsfelden	Hauptstr. 76/76a (Arrondierungskauf)	Gemischte Baurten	01.01.2020
Schlieren	Wagistr. 20 (Baurechtsparzelle)	Kommerziell genutzte Liegenschaften	02.12.2020

## Verkäufe

keine

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
29.11.2019 - 03.01.2020	-0,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
13.12.2019 - 30.01.2020	-0,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
13.12.2019 - 01.04.2020	0,3%	100 000 000	-	-100 000 000	-
15.04.2011 - 18.05.2020	2,6%	60 000 000	-	-60 000 000	-
30.05.2013 - 18.05.2020	1,3%	40 000 000	-	-40 000 000	-
03.06.2011 - 18.05.2020	2,5%	20 000 000	-	-20 000 000	-
29.06.2012 - 18.05.2020	1,1%	28 000 000	-	-28 000 000	-
13.05.2011 - 18.05.2020	2,6%	30 000 000	-	-30 000 000	-
01.04.2020 - 02.06.2020	0,1%	-	100 000 000	-100 000 000	-
18.05.2020 - 29.06.2020	0,2%	-	20 000 000	-20 000 000	-
18.05.2020 - 29.06.2020	0,2%	-	40 000 000	-40 000 000	-
18.05.2020 - 29.06.2020	0,1%	-	28 000 000	-28 000 000	-
18.05.2020 - 29.06.2020	0,0%	-	60 000 000	-60 000 000	-
18.05.2020 - 29.06.2020	0,2%	-	30 000 000	-30 000 000	-
09.04.2020 - 30.07.2020	0,2%	-	39 800 000	-39 800 000	-
13.12.2019 - 31.07.2020	-0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
09.04.2020 - 31.07.2020	0,1%	-	30 000 000	-30 000 000	-
02.06.2020 - 03.08.2020	0,1%	-	100 000 000	-100 000 000	-
03.08.2020 - 30.09.2020	-0,2%	-	30 000 000	-30 000 000	-
03.08.2020 - 30.09.2020	-0,2%	-	70 000 000	-70 000 000	-
30.07.2020 - 02.10.2020	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
31.07.2020 - 04.01.2021	0,0%	-	45 000 000	-	45 000 000
14.12.2020 - 02.02.2021	0,0%	-	10 000 000	-	10 000 000
15.04.2011 - 17.05.2021	2,7%	18 000 000	-	-	18 000 000
13.05.2011 - 17.05.2021	2,8%	22 000 000	-	-	22 000 000
30.08.2013 - 17.05.2021	2,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
03.06.2011 - 17.05.2021	2,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.03.2011 - 17.05.2021	2,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
15.04.2011 - 17.05.2021	2,7%	12 000 000	-	-	12 000 000
15.05.2015 - 17.05.2021	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
11.05.2018 - 17.05.2021	0,1%	12 170 000	-	-	12 170 000
30.09.2020 - 30.09.2021	0,0%	-	38 000 000	-	38 000 000
10.04.2013 - 16.05.2022	1,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2013 - 16.05.2022	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
03.06.2013 - 16.05.2022	1,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
28.06.2013 - 16.05.2022	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
20.11.2012 - 16.05.2022	1,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
28.12.2011 - 16.05.2022	1,9%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.11.2012 - 16.05.2022	1,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.05.2018 - 16.05.2022	0,4%	25 350 000	-	-	25 350 000
08.05.2020 - 16.05.2022	0,2%	-	28 000 000	-	28 000 000
10.02.2015 - 15.05.2023	0,9%	50 000 000	-	-	50 000 000
10.04.2013 - 15.05.2023	1,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.04.2013 - 15.05.2023	1,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
13.05.2019 - 15.05.2023	0,3%	36 000 000	-	-	36 000 000
08.05.2015 - 15.05.2023	1,1%	50 000 000	-	-	50 000 000
29.08.2014 - 15.05.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.02.2019 - 01.02.2024	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.05.2015 - 16.05.2024	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2015 - 16.05.2024	1,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.11.2014 - 16.05.2024	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
03.06.2014 - 16.05.2024	1,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.08.2014 - 16.05.2024	1,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.03.2015 - 16.05.2024	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2019 - 31.10.2024	0,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2014 - 30.12.2024	1,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.04.2015 - 15.05.2025	0,9%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,3%	28 900 000	-	-	28 900 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,5%	21 800 000	-	-	21 800 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	25 300 000	-	-	25 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	32 000 000	-	-	32 000 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,7%	19 300 000	-	-	19 300 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	25 700 000	-	-	25 700 000
13.04.2017 - 13.05.2027	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	38 000 000	-	-	38 000 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,4%	25 000 000	-	-	25 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,7%	44 000 000	-	-	44 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,9%	25 010 000	-	-	25 010 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,4%	-	40 000 000	-	40 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,7%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,2%	-	30 000 000	-	30 000 000
30.05.2018 - 17.05.2029	1,0%	49 800 000	-	-	49 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,6%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,5%	-	40 000 000	-	40 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,8%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,5%	39 000 000	-	-	39 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	-	10 000 000	-	10 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	-	27 000 000	-	27 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,6%	23 100 000	-	-	23 100 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,4%	-	70 000 000	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,2%	50 000 000	-	-	50 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,6%	34 200 000	-	-	34 200 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,7%	35 800 000	-	-	35 800 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,9%	41 000 000	-	-	41 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,8%	29 200 000	-	-	29 200 000
<b>Total</b>		<b>2 259 580 000</b>	<b>910 800 000</b>	<b>-900 800 000</b>	<b>2 269 580 000</b>

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

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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
31.03.2020 - 08.05.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
31.12.2019 - 19.06.2020	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
31.12.2019 - 30.06.2020	-0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
30.06.2020 - 31.08.2020	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
02.10.2020 - 02.12.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
14.12.2020 - 11.06.2021	-0,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
<b>Total</b>		<b>30 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>-65 000 000</b>	<b>10 000 000</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 und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der AMAS (Asset Management Association Switzerland) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»

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 2020 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 2020 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, 12. April 2021

Ernst & Young AG

Roland Huwiler  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

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 Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2020 bewertet.

Das relevante Portfolio umfasst per Stichtag 357 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich zwei Liegenschaften 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 «Sima» akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner 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

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS 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) durchgeführt. Ausgenommen davon sind zwei unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. 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 Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten 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 Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 10 307,3 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 412,6 Mio. respektive 4,17% 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 reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2020 wird mit 2,89% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,00% bis 5,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,24%.

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Zürich, den 31. Dezember 2020

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch  
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH  
(Mandatsleiter)

Pascal Marazzi-de Lima  
MRICS, Dipl. Arch. ETH

## Immobilien-gesellschaft

Balintra AG, Basel  
Berintra AG, Bern  
Gallintra AG, St. Gallen  
Benvenue A-B SA, Lausanne  
Benvenue C-D SA, Lausanne  
Benvenue E-F SA, Lausanne  
Esplanade de Bourg SA, Lausanne  
Parc de Valency A SA, Lausanne  
Parc de Valency B SA, Lausanne  
Riant Mont Bellevue B. SA, Lausanne  
S.I. Fontinella A SA, Lausanne  
S.I. Fontinella B SA, Lausanne  
S.I. L'île Saint-Pierre-Caroline SA, Lausanne  
S.I. Valency-Ouest SA, Lausanne  
SI La Perle SA, Genève  
SI Le Diamant SA, Genève  
SI Place de la Fusterie 16 SA, Genève  
SI Pufflinge-Ouest B SA, Genève  
SI Silvor SA, Genève  
SI Silvor bis SA, Genève  
SI Silvor quater SA, Genève  
SI Silvor ter SA, Genève  
SI Zénith A SA, Genève  
SI Zénith B SA, Genève  
SI Zénith C SA, Genève  
Société Anonyme Luno, Genève  
Société des Immeubles de la Rue des Rois SA, Genève  
Société foncière des Flovaux SA, Lausanne  
Société Immobilière Acacias-Lièvre B SA, Genève  
Société Immobilière Atala SA, Genève  
Société Immobilière Beaugency A SA, Lausanne  
Société Immobilière Beaugency B SA, Lausanne  
Société Immobilière Centre-Rhône SA, Genève  
Société Immobilière Constellation-Est SA, Genève  
Société Immobilière Constellation-Ouest SA, Genève  
Société Immobilière de la Place de la Gare A SA, Morges

Société Immobilière Deux Parcs-Lac-Salève SA, Genève  
Société immobilière Florimont-Lucinge A SA, Lausanne  
Société Immobilière l'Acajou SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 2 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 3 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 4 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 5 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 6 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 7 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 8 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 9 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 10 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 11 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 12 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 13 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 14 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 15 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 16 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 17 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 18 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 19 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 20 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 30 SA, Genève  
Société Immobilière Vanda SA, Lausanne  
Société Immobilière Vermont C SA, Genève  
Société Immobilière Vidollet-Parc D SA, Genève  
Société Immobilière Vidollet-Parc E SA, Genève  
Solintra AG, Solothurn  
Turintra AG, Zürich  
Verintra SA, Locarno

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

### **Bildnachweis**

- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Hauptstrasse 34 in Binningen
- Magizan & CCHE; Acacias in Genf
- Christ & Gantenbein; Birsstegweg in Birsfelden
- Oxid Architektur GmbH; Buckhauserstrasse 40 in Zürich
- GUENIN Atelier d'Architectures SA; Rue Hoffmann 11, 13 in Genf
- Matthias Wagner Photography; Ilot sud in Morges
- camponovo baumgartner architekten; Grimselstrasse in Zürich
- Halter AG; Claraturm in Basel







UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

