

# UBS «Swissreal»

Halbjahresbericht 2021

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





# Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Ungeprüfter Halbjahresbericht per  
30. Juni 2021

Valoren-Nr.: 1 442 088

## **Verkaufsrestriktionen**

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

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

# Organisation

## Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,  
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

## Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

## 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 & Operational Risk Control
- Beat Schmidlin  
Leiter Legal Services

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftsverwaltungen

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

## Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in  
der Schweiz

# 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.

# Rue Saint-Pierre 1 und 3 in Lausanne



# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1528,2	1411,6	1396,9
Anzahl Anteile	22 879 799	22 879 799	22 879 799
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	61.58	61.69	61.06
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	79.45	67.75	74.60
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2053,0	1987,5	1972,1
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2060,1	2001,2	1987,6
Fremdkapital (in Mio. CHF)	651,3	589,6	590,7
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	50,6	49,9	49,6
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	2,5	2,5	2,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	29,9	30,0	30,5
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	8,8%	-13,4%	13,8%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	6,7%	-1,6%	13,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	89,2%	89,3%	87,1%
Wohnbauten	2,4%	2,3%	2,2%
Gemischte Bauten	8,4%	8,4%	8,2%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	0,0%	2,5%
Kanton Zürich	25,5%	23,3%	22,3%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	18,6%	19,4%	19,2%
Kanton Waadt	17,1%	17,7%	17,8%
Kanton Bern	12,6%	12,9%	13,2%
Kanton Genf	9,8%	9,9%	9,6%
Übrige Kantone	16,4%	16,8%	17,9%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	2,2%	2,2%	2,2%
Ausschüttungsrendite	3,3%	3,9%	3,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	2,1%	2,1%	2,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,6%	1,6%
Agio/Disagio	29,0%	9,8%	22,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	72,0%	72,1%
Fremdfinanzierungsquote	25,6%	23,7%	23,3%
Mietausfallrate	5,5% <sup>3</sup>	5,0% <sup>4</sup>	5,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,91%	0,92%	0,94%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

3 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,3% (anstelle 5,5%) per Halbjahresabschluss belaufen.

4 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,3% (anstelle 5,0%) per Halbjahresabschluss 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 Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

# Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Swissreal» führt seine positive Entwicklung trotz der noch andauernden COVID-19-Pandemie weiter fort. Im ersten Halbjahr 2021 konnten neue Sanierungsprojekte gestartet sowie die tiefe Mietausfallrate beibehalten werden.

## Marktbericht

### Normalisierung in Sicht

Nach einem schwierigen Winter hat sich die Gesundheitslage in der Schweiz in den letzten Monaten graduell entspannt. Die aktuell tiefe Zahl der Corona-Neuinfektionen sowie die strikte Weiterführung der Impfkampagne dürften den Weg einer dauerhaften Lockerung der Schutzmassnahmen ebnen, wobei die Entstehung und Verbreitung neuer Virus-Varianten ein erhebliches Risiko für dieses Szenario darstellt. Gemäss aktuellen Schätzungen dürfte sich die Erholung der Schweizer Wirtschaftsaktivität in den kommenden Quartalen fortsetzen, was die Erwartung eines kräftigen realen Wachstums 2021 (4,0%) stützt. Trotz einem leichten Anstieg bleibt die Inflationsdynamik in der Schweiz mit einem Jahreswachstum von 0,6% im letzten Juni aktuell auf einem verhaltenen Niveau. Damit spricht das aktuelle makroökonomische Umfeld für die Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, welche das Niveau der Risikoprämien im Schweizer Immobilienmarkt in naher Zukunft stützen dürfte.

Die Auswirkungen des Covid-Schocks halten sich auf dem Schweizer Büroflächenmarkt bisher begrenzt. Gemäss Wüest Partner sind die durchschnittlichen Angebotsmieten des Sektors im 1. Quartal 2021 in etwa stabil geblieben (0,1% im Jahresvergleich). Längerfristige Risiken im Zusammenhang mit erhöhten Home-Office-Aktivitäten könnten sich aber in den kommenden Quartalen verschärfen, was eine genaue Beobachtung des Bürosektors bedingt. Gleichzeitig verleiht die progressive Lockerung der Schutzmassnahmen einen Schub zu vielen Branchen des Einzelhandels und Gastgewerbes, die in den Lockdown-Zeiten einen harten Stresstest erfahren haben.

**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)

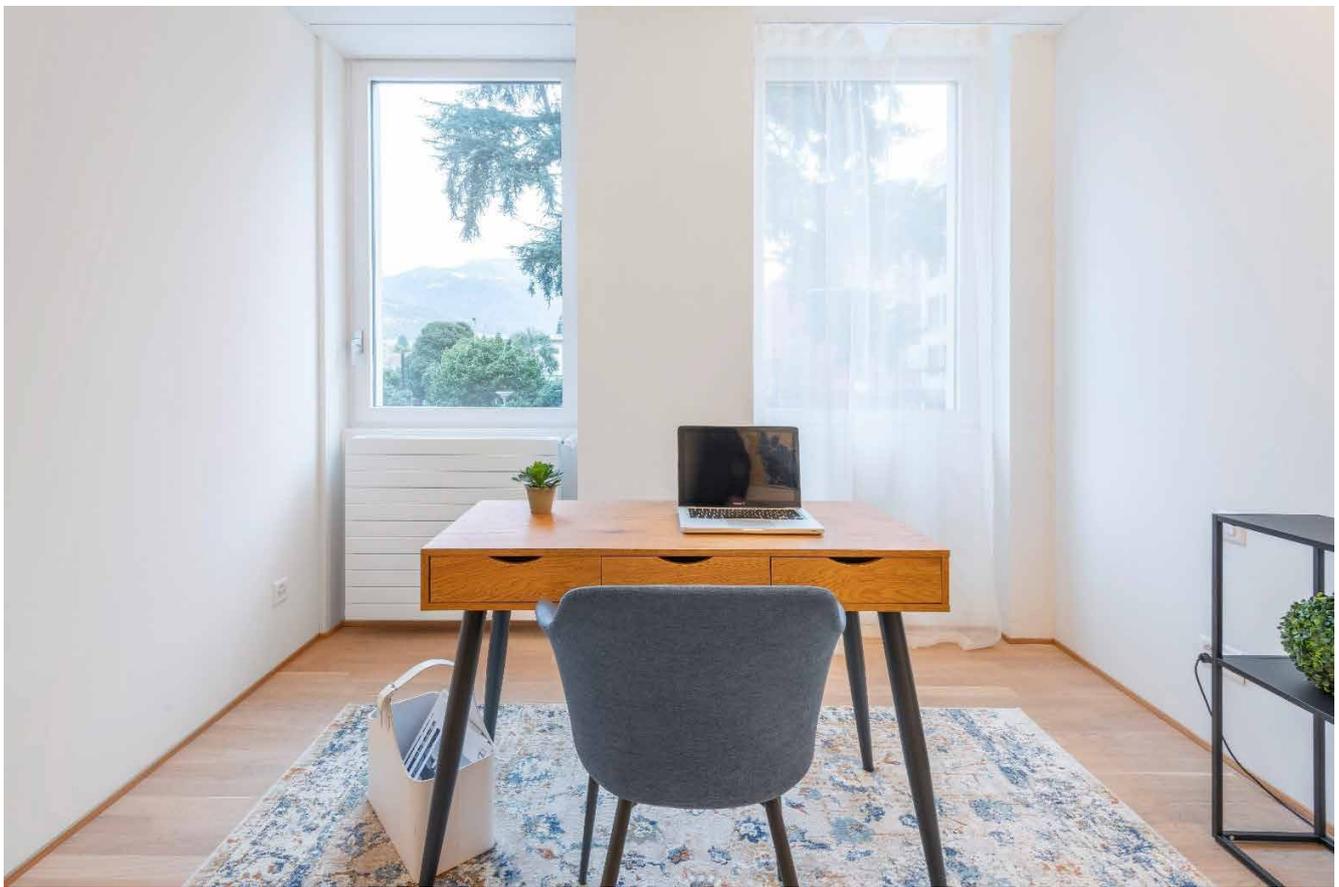
## Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

Der Börsenkurs lag per 30. Juni 2021 bei CHF 79.45 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Differenz von CHF 3.95 oder 5,2% entspricht. Demnach hat sich das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 20,0% per Jahresanfang auf 29,0% per 30. Juni 2021 verändert. Die Performance beträgt zum Halbjahresabschluss 8,8% und liegt somit 2,1 Prozentpunkte über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von 6,7% aufwies. Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten lag per 30. Juni 2021 bei 5,5% der Sollmietzinseinnahmen.

UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes sowie nachhaltig ertragsstarkes Immobilienportfolio.

Im ersten Halbjahr 2021 konnten einige Sanierungsaktivitäten erfolgreich abgeschlossen sowie neue Sanierungsprojekte gestartet werden. So wurden an der Via Ciseri im Zentrum von Locarno freiwerdende Büroflächen in moderne Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard umgebaut, um die langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit der Liegenschaft sicherzustellen. Zudem konnte die Fassadensanierung an der Rue Saint-Pierre in Lausanne abgeschlossen werden. Das Gebäude aus der Gründerzeit erstrahlt wieder in neuem Glanz und als nächster Gebäudeteil wird nun die Fassade der benachbarten Rue Marterey saniert. Ebenfalls in Lausanne an zentralster Lage wurde mit der Sanierung der Liegenschaft Avenue Villamont 19 gestartet. Bei der 1958 erbauten, gemischt genutzten Liegenschaft mit diversen Büros, Praxen, Wohnungen und Ladenflächen stehen mit einem energetischen Fassadenersatz und der Installation einer Photovoltaikanlage nachhaltige Aspekte im Fokus. Ausserdem werden einige kommerzielle Flächen in neue Wohnungen umgewandelt. Und auch am Untertor im Herzen von Winterthur entstehen zur Optimierung einer bereits gemischt genutzten Liegenschaft attraktive neue Apartments.

Diese und weitere zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Bestand tragen zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität und Ertragsstabilität von UBS «Swissreal» bei.



Liegenschaft an der Via Ciseri 2b in Locarno (TI)

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 525,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 25,6% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 auf CHF 50,6 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien insgesamt rund CHF 0,6 Mio. an Mietzinsverlusten und -reduktionen zugesprochen. Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per 30. Juni 2021 auf rund CHF 0,5 Mio. Somit betragen per Stichtag die gewährten Mietzinsverluste, -reduktionen und -stundungen in der Summe rund CHF 1,1 Mio., was 1,1% der annualisierten Mietzinseinnahmen ausmacht.

Die Mietausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 5,5% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 30,3 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

### Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

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

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

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

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

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.6.2021 CHF	30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	967 533.16	3 951 352.01	-2 983 818.85
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	49 203 000.00	45 520 000.00	3 683 000.00
davon im Stockwerkeigentum	2 077 000.00	1 949 000.00	128 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	1 829 544 000.00	1 774 437 000.00	55 107 000.00
davon im Baurecht	194 567 000.00	195 189 000.00	-622 000.00
davon im Stockwerkeigentum	191 066 000.00	164 897 000.00	26 169 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	171 866 000.00	167 056 000.00	4 810 000.00
Laufende Sanierungen	2 403 000.00	495 000.00	1 908 000.00
Total Grundstücke	2 053 016 000.00	1 987 508 000.00	65 508 000.00
Sonstige Vermögenswerte	6 154 610.67	9 738 378.78	-3 583 768.11
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 060 138 143.83</b>	<b>2 001 197 730.79</b>	<b>58 940 413.04</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-145 000 000.00	-130 000 000.00	-15 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite <sup>2</sup>	0.00	-15 000 000.00	15 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 925 182.36	-6 311 794.74	-613 387.62
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-151 925 182.36	-151 311 794.74	-613 387.62
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-380 000 000.00	-325 000 000.00	-55 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-380 000 000.00	-325 000 000.00	-55 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-531 925 182.36	-476 311 794.74	-55 613 387.62
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 528 212 961.47</b>	<b>1 524 885 936.05</b>	<b>3 327 025.42</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-119 338 500.00	-113 330 000.00	-6 008 500.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 408 874 461.47</b>	<b>1 411 555 936.05</b>	<b>-2 681 474.58</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-37 937.00	-31 286.95	-6 650.05
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	50 629 433.37	49 934 394.49	695 038.88
Aktivierte Bauzinsen	119 972.80	90 633.40	29 339.40
Sonstige Erträge	149 779.52	192 075.48	-42 295.96
Übrige Aktivzinsen	9 753.66	18 756.71	-9 003.05
<b>Total Ertrag</b>	<b>50 871 002.35</b>	<b>50 204 573.13</b>	<b>666 429.22</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 369 237.52	-1 425 223.59	55 986.07
Baurechtszinsen	-858 629.42	-929 703.40	71 073.98
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 528 185.74	-2 518 316.88	-9 868.86
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 764 805.29	-2 946 680.96	-818 124.33
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-2 221 285.26	-2 203 642.87	-17 642.39
Verwaltungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-2 089 643.13	-2 385 305.70	295 662.57
Schätzungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-60 099.45	-60 100.00	0.55
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-3 764 805.29	-2 946 680.96	-818 124.33
Entnahme	3 764 805.29	2 946 680.96	818 124.33
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-7 929 457.62	-7 690 599.44	-238 858.18
die Depotbank <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-102 944.28	-87 347.70	-15 596.58
<b>Total Aufwand</b>	<b>-20 924 287.71</b>	<b>-20 246 920.54</b>	<b>-677 367.17</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

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

3 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>29 946 714.64</b>	<b>29 957 652.59</b>	<b>-10 937.95</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>29 946 714.64</b>	<b>29 957 652.59</b>	<b>-10 937.95</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	345 904.37	-206 228.51	552 132.88
<b>Gesamterfolg</b>	<b>30 292 619.01</b>	<b>29 751 424.08</b>	<b>541 194.93</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 439 213 309.81</b>	<b>1 442 435 979.32</b>	<b>-3 222 669.51</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Gesamterfolg	30 292 619.01	29 751 424.08	541 194.93
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 408 874 461.47</b>	<b>1 411 555 936.05</b>	<b>-2 681 474.58</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>61.58</b>	<b>61.69</b>	<b>-0.11</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2021-30.6.2021 Anzahl	1.1.2020-30.6.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	22 879 799	22 879 799	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>22 879 799</b>	<b>22 879 799</b>	<b>0</b>

# Anhang

	30.6.2021	30.6.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	6,0	6,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	42,1	42,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1652,8	1599,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.6.2021	30.6.2020
Mietausfallrate	5,5% <sup>1</sup>	5,0% <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	25,6%	23,7%
Ausschüttungsrendite	3,3%	3,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	72,0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,91%	0,92%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>3</sup>	2,1%	2,1%
Agio/Disagio	29,0%	9,8%
Performance <sup>3</sup>	8,8%	-13,4%
Anlagerendite <sup>3</sup>	2,2%	2,2%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

1 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,3% (anstelle 5,5%) per Halbjahresabschluss belaufen.

2 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,3% (anstelle 5,0%) per Halbjahresabschluss belaufen.

3 Berechnung für 6 Monate.

## Angaben über Derivate

Keine

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien, 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.

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

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

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

Vergütungen an die Fondsleitung	30.6.2021		30.6.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.6.2021 in Mio. CHF	30.6.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	–	–

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

	30.6.2021 in Mio. CHF	30.6.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	205.0	185.0
> 5 Jahre	175.0	140.0

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

In der vorliegenden Berichtsperiode sind insgesamt 69 Mieteranfragen eingegangen, wovon bis zum 30. Juni 2021 64 Mieteranfragen bereits bearbeitet waren. Insgesamt sind per Stichtag somit noch 5 Mieteranfragen in Bearbeitung. Die offenen Anfragen per 31. Dezember 2020 konnten alle abgewickelt werden.

Aufgrund der Entwicklung im Berichtszeitraum wurden Mietzinsersasse und -reduktionen im Umfang von rund CHF 0,6 Mio. gewährt, was 0,6% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht.

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

Am 13. Januar 2021 hat der Bundesrat die Bedingungen gelockert, die ein Unternehmen erfüllen muss, um Härtefallhilfe 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 «Swissreal» sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 100 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 1,25 Mio.) potenziell 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>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5**	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zürich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5**	1993	4	-	-	4	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Aarau	Rain 41, 47, 53**	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18**	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarer mattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Basel	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15**	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9**	1990	1	-	-	1	-
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)**	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3**	2009	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de**	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de**	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la	1929	6	2	1	2	1
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	6	4	3	1
Geroldswil	Fahrweidstr. 80	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14	1990	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	4	8	1 615 435.10	2 077 000	0,0	44 574.00
-	14	30	1 771 611.63	5 379 000	0,3	112 254.90
7	56	106	12 764 422.80	22 221 000	0,6	490 028.00
1	3	27	9 875 723.70	19 609 000	0,0	312 230.00
			<b>26 027 193.23</b>	<b>49 286 000</b>	<b>0,3</b>	<b>959 086.90</b>
-	4	8	1 615 435.10	2 077 000	0,0	44 574.00
			<i>1 615 435.10</i>	<i>2 077 000</i>	<i>0,0</i>	<i>44 574.00</i>
43	61	104	24 681 701.34	26 139 000	8,0	718 164.90
55	298	353	85 380 040.03	89 787 000	0,3	2 524 162.50
3	244	247	8 729 806.25	6 407 000	35,4	153 279.20
13	164	177	21 938 699.15	23 164 000	0,0	653 953.50
56	49	105	49 353 632.40	50 892 000	0,4	1 056 587.80
17	58	75	32 291 790.94	41 529 000	0,0	984 606.00
9	9	18	24 334 388.37	24 833 000	25,0	419 242.50
22	71	110	26 558 823.20	39 221 000	4,9	793 973.30
11	-	11	6 197 907.35	6 792 000	36,1	139 963.35
13	-	14	14 462 617.30	19 119 000	8,4	411 424.40
11	-	11	5 382 306.35	5 613 000	56,4	81 582.00
20	77	98	15 771 240.00	14 945 000	3,2	453 808.20
22	114	136	83 824 268.90	92 188 000	0,0	2 621 418.00
54	70	124	64 800 276.95	61 570 000	0,8	1 924 974.21
1	-	1	24 196 791.25	25 966 000	0,0	757 740.00
61	65	126	55 138 041.50	54 035 000	0,0	1 136 327.74
64	99	163	66 404 585.06	56 967 000	9,7	1 589 828.86
5	104	109	36 562 065.30	35 128 000	0,0	1 001 616.90
13	152	165	61 409 118.15	56 360 000	12,9	1 083 906.30
3	56	60	7 711 941.60	5 895 000	1,3	240 562.70
15	-	15	4 092 008.90	8 358 000	40,7	122 197.96
50	-	86	14 804 800.99	26 440 000	5,3	709 348.10
24	-	24	14 979 142.55	30 821 000	11,2	547 612.67
26	-	32	17 906 657.60	34 288 000	3,4	732 632.30
18	-	18	10 050 318.20	17 026 000	21,0	381 596.00
30	-	44	15 715 422.10	27 645 000	5,6	604 872.60
8	78	86	12 277 272.70	12 105 000	0,0	362 118.00
10	58	68	8 557 186.30	5 377 000	0,0	187 617.60
10	125	135	15 071 725.90	15 724 000	0,0	478 467.72
7	35	42	18 972 950.75	17 941 000	0,0	543 785.10

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Herrliberg	Forchstr. 45**	1981	7	1	1	5	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)**	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue**	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue**	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de**	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue**	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue**	1905	7	5	-	1	1
	Villamont 19, avenue**	1958	13	7	1	1	4
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b**	1995	12	8	4	-	-
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbühl)	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107**	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78**	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82**	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90**	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du**	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113**	1974	1	-	-	1	-
St. Gallen	Multergasse 41/Schmiedgasse 32**	1980	4	2	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2**	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilien	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12**	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25**	1986	3	-	3	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62**	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21**	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-	

#### Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
7	15	29	10 201 925.74	13 297 000	9,0	256 231.10
109	80	189	49 616 723.50	42 923 000	3,0	1 028 511.19
-	-	-	772 397.40	913 000	0,0	16 206.00
8	-	11	2 352 585.17	4 008 000	3,8	103 522.00
6	-	9	1 626 650.90	3 236 000	10,2	73 954.70
35	105	140	24 612 813.65	28 712 000	0,4	832 556.00
21	-	29	2 895 283.10	6 891 000	3,7	182 487.85
7	-	7	1 706 477.20	3 090 000	0,0	89 094.00
36	-	43	10 140 087.50	19 374 000	4,4	488 788.60
26	-	39	7 083 014.13	11 764 000	2,8	346 707.00
23	14	49	24 064 639.30	21 480 000	24,9	457 005.10
1	-	1	3 441 810.40	4 079 000	0,0	134 406.00
25	540	565	32 196 062.05	32 363 000	0,0	1 110 919.50
6	-	6	60 720 467.32	64 641 000	0,0	1 619 764.65
61	154	215	36 672 344.70	39 904 000	2,4	1 148 207.30
1	-	1	7 327 958.45	7 643 000	0,0	249 432.00
23	75	98	17 994 466.79	15 779 000	11,5	469 346.15
43	119	162	27 421 657.55	26 913 000	8,7	940 884.25
17	22	40	19 601 271.77	18 037 000	24,1	580 037.50
17	-	17	39 385 328.82	51 782 000	0,0	1 024 999.98
5	246	251	29 580 098.44	29 982 000	0,0	651 149.90
5	71	76	22 082 168.95	22 192 000	0,0	740 678.10
15	60	75	28 085 457.00	27 474 000	3,8	653 280.00
22	251	273	58 301 335.43	53 248 000	4,4	1 407 468.80
7	53	60	25 049 730.30	28 378 000	0,0	827 226.40
20	71	92	21 993 619.03	20 173 000	39,3	343 736.45
1	-	5	11 255 826.75	11 684 000	0,0	356 136.00
45	65	111	12 736 375.15	9 756 000	0,9	423 618.00
2	-	2	5 889 557.70	3 582 000	0,0	131 010.00
76	174	251	22 624 233.45	10 418 000	14,8	437 596.05
44	204	249	29 646 689.50	26 720 000	50,3	382 181.90
40	25	65	37 862 896.90	33 739 000	3,6	1 134 001.82
10	1	14	13 489 114.40	19 622 000	1,0	471 906.00
29	95	124	41 748 276.05	41 786 000	9,3	1 055 047.60
13	1	14	24 617 356.36	34 523 000	3,8	434 221.52
8	78	86	26 753 648.12	32 185 000	0,0	697 700.10
11	17	43	17 059 125.96	26 032 000	0,0	531 408.00
1	-	1	5 931 116.95	9 603 000	0,0	186 978.00
9	-	11	14 751 108.40	29 943 000	0,7	499 366.00
5	-	5	7 758 226.70	11 169 000	6,5	210 978.05
			<b>1 684 607 454.36</b>	<b>1 831 313 000</b>	<b>5,9</b>	<b>46 146 119.97</b>

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

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
22	114	136	83 824 268.90	92 188 000	0,0	2 621 418.00
54	70	124	64 800 276.95	61 570 000	0,8	1 924 974.21
-	-	-	772 397.40	913 000	0,0	16 206.00
61	154	215	36 672 344.70	39 904 000	2,4	1 148 207.30
			<i>186 069 287.95</i>	<i>194 575 000</i>	<i>0,8</i>	<i>5 710 805.51</i>
13	164	177	21 938 699.15	23 164 000	0,0	653 953.50
56	49	105	49 353 632.40	50 892 000	0,4	1 056 587.80
54	70	124	64 800 276.95	61 570 000	0,8	1 924 974.21
45	65	111	12 736 375.15	9 756 000	0,9	423 618.00
13	1	14	24 617 356.36	34 523 000	3,8	434 221.52
5	-	5	7 758 226.70	11 169 000	6,5	210 978.05
			<i>181 204 566.71</i>	<i>191 074 000</i>	<i>1,1</i>	<i>4 704 333.08</i>
7	34	59	7 364 374.14	7 466 000	2,8	240 400.50
7	-	20	9 747 950.82	17 288 000	0,3	400 454.00
11	-	57	22 612 879.53	24 679 000	3,9	640 589.00
13	-	63	42 841 297.88	47 425 000	0,2	955 362.00
14	8	40	19 735 762.65	33 372 000	0,1	517 980.00
14	33	64	23 953 139.80	28 951 000	0,5	554 721.00
11	8	27	7 096 030.95	13 236 000	0,0	214 720.00
			<b>133 351 435.77</b>	<b>172 417 000</b>	<b>1,1</b>	<b>3 524 226.50</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>1 843 986 083.36</b>	<b>2 053 016 000</b>	<b>5,5</b>	<b>50 629 433.37</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 069 287.95</i>	<i>194 575 000</i>	<i>0,8</i>	<i>5 710 805.51</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>182 820 001.81</i>	<i>193 151 000</i>	<i>1,1</i>	<i>4 748 907.08</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>26 027 193.23</b>	<b>49 286 000</b>	<b>0,3</b>	<b>959 086.90</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>1 615 435.10</i>	<i>2 077 000</i>	<i>0,0</i>	<i>44 574.00</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>1 684 607 454.36</b>	<b>1 831 313 000</b>	<b>5,9</b>	<b>46 146 119.97</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 069 287.95</i>	<i>194 575 000</i>	<i>0,8</i>	<i>5 710 805.51</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>181 204 566.71</i>	<i>191 074 000</i>	<i>1,1</i>	<i>4 704 333.08</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>133 351 435.77</b>	<b>172 417 000</b>	<b>1,1</b>	<b>3 524 226.50</b>
<b>Total</b>	<b>1 843 986 083.36</b>	<b>2 053 016 000</b>	<b>5,5</b>	<b>50 629 433.37</b>

## Veränderungen im Bestand

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

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.6.2021
14.12.2020 - 12.02.2021	0,0%	15 000 000	-	-15 000 000	-
17.05.2019 - 12.05.2021	0,4%	40 000 000	-	-40 000 000	-
30.11.2012 - 31.05.2021	1,4%	30 000 000	-	-30 000 000	-
03.08.2015 - 31.05.2021	0,7%	25 000 000	-	-25 000 000	-
18.12.2020 - 02.07.2021	0,0%	15 000 000	-	-	15 000 000
12.05.2021 - 03.09.2021	-0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
12.05.2021 - 26.11.2021	-0,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
11.04.2019 - 14.05.2022	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
12.05.2021 - 20.05.2022	0,0%	-	40 000 000	-	40 000 000
15.04.2021 - 20.05.2022	0,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
30.05.2016 - 20.05.2022	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-	15 000 000
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.05.2021 - 18.05.2029	0,4%	-	45 000 000	-	45 000 000
<b>Total</b>		<b>500 000 000</b>	<b>135 000 000</b>	<b>-110 000 000</b>	<b>525 000 000</b>

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

keine

**Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%**

Coop

**Geschäfte mit Nahestehenden**

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

### **Immobilien-gesellschaft**

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

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

### **Bildnachweis**

- Mark Niedermann Photography; Titelbild (Picassoplatz, Basel)
- Personeni Raffaele Architectes; Rue St-Pierre in Lausanne
- Architetti Russo Cortesi Sagl; Via Ciseri in Locarno



UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel

