

UBS «Anfos»

Halbjahresbericht 2020/2021

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	5
Bericht des Portfoliomanagements	6
Finanzrechnung	8
Anhang	10
Liegenschaftenverzeichnis	12

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2021
Valoren-Nr.: 1 442 082

Verkaufsrestriktionen

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

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

- 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 Real Estate 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.

Sanierung in Zürich



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 097,2	2 037,0	1 979,1
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	59.05	57.36	55.73
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	87.45	77.50	70.30
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 820,5	2 712,2	2 625,4
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 843,3	2 738,1	2 634,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	746,2	701,0	655,6
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	61,7	60,4	58,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	5,4	4,9	4,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	33,8	34,3	34,1
Performance ² (nach 6 Monaten)	3,2%	8,5%	7,2%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	8,8%	2,1%	7,4%
Wohnbauten	78,1%	77,6%	74,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,5%	12,5%	12,5%
Gemischte Bauten	9,2%	9,4%	9,6%
Bauland/Angefangene Bauten	0,2%	0,5%	3,4%
Kanton Zürich	41,0%	41,1%	40,6%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,7%	20,7%	20,9%
Kanton Bern	12,1%	11,9%	11,9%
Kanton Aargau	9,7%	9,6%	10,0%
Kanton St. Gallen	4,4%	4,5%	4,7%
Übrige Kantone	12,1%	12,2%	11,9%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2019
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,7%	1,8%	1,8%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,3%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,6%	1,7%	1,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,3%	1,4%	1,4%
Agio/Disagio	48,1%	35,1%	26,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,6%	70,4%	70,4%
Fremdfinanzierungsquote	18,4%	18,3%	17,3%
Mietausfallrate ³	5,5%	6,8%	6,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,70%	0,79%	0,85%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,3% (anstelle von 5,5%) 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 «Anfos» verzeichnete im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 einen deutlichen Rückgang der Mietausfallrate. Diese ist im Vorjahresvergleich von 6,8% auf 5,5% gesunken, was zur Mietertragssteigerung um CHF 1,3 Mio. auf CHF 61,7 Mio. beigetragen hat. In der Berichtsperiode konnten Sanierungen erfolgreich abgeschlossen sowie zwei Neubauprojekte akquiriert werden.

Marktsituation

Mehrfamilienhäuser halten den Kurs

Nach kurzer Entspannung im Sommer 2020 folgte im Herbst eine erneute COVID-19-Welle. Diese zweite Infektionswelle bedingte die erneute Verschärfung der Schutzmassnahmen, welche im Januar 2021 mit der Wiedereinführung eines Teil-Lockdowns in der Schweiz in Kraft traten. Die weitere Entwicklung der globalen Pandemie bleibt zurzeit unsicher, wobei die gestartete Impfkampagne auf weitere Lockerungen der Lockdown-Massnahmen hoffen lässt. Gemäss aktuellen Schätzungen wird eine Erholung des realen Wirtschaftswachstums von +3,5% für 2021 prognostiziert, nach einem geschätzten Rückgang der Wirtschaftsaktivität von 3,0% im letzten Jahr. Das aktuelle makroökonomische Umfeld spricht für die Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, welche das Niveau der Risikoprämien im Schweizer Immobilienmarkt weiterhin stützen dürfte.

Der Mietwohnungsmarkt zeigt trotz der Pandemie ein weiterhin robustes Bild. 2020 wurden die Mietzinszahlungen im Wohnsektor vom COVID-19-Schock kaum tangiert und das Absorptionspotenzial im Nutzermarkt wurde durch einen gegenüber dem Vorjahr leicht ansteigenden Wanderungssaldo gestützt.

Angebotsseitig verharnte die Jahressumme der baubewilligten Wohnungen im 4. Quartal 2020 bei nahezu 45'000 Wohneinheiten. In den peripheren Märkten sorgt die weiterhin dynamische Bautätigkeit für einen anhaltenden Druck auf das Mietzinsniveau. An urbanen Lagen ist eine Seitwärtsbewegung der Mietpreise zu beobachten.

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

Entwicklung des Fonds

vom 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021

Investitionen in Mehrfamilienhäuser erleben aufgrund ihrer Ertragsstabilität eine anhaltend hohe Nachfrage. Per 31. März 2021 betrug der Aufpreis des Börsenkurses gegenüber dem Nettoinventarwert von UBS «Anfos» 48,1%. Nach den ersten sechs Monaten resultierte eine Börsenperformance von 3,2%. Nachdem der Fonds im vergangenen Geschäftsjahr den Benchmark um 12,5 Prozentpunkte übertraffen hat, bleibt er in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres 2020/21 um 5,6 Prozentpunkte hinter diesem zurück.

Im vergangenen Halbjahr konnten zwei Gesamtsanierungen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 8,4 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Bei den 10 Wohnungen an der Rüttschistrasse in Zürich sowie 31 Wohnungen an der Mossackerstrasse in Fislisbach (AG) wurden Küchen und Nasszellen sowie die Fenster ersetzt. Beide Objekte werden neu CO₂-emissionsneutral beheizt.

Ende 2020 konnte UBS «Anfos» die zwei Neubauprojekte "Breitenpark" in Rothrist (AG) sowie "Im Dorfzentrum" in Läuelfingen (BL) erwerben. Die Gesamtinvestition beträgt rund CHF 45 Mio. Das Neubauprojekt in Rothrist umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohnungen. Mit der Fertigstellung ist Mitte 2023 zu rechnen. In Läuelfingen (BL) umfasst die Investition eine dreigeschossige Immobilie mit 30 Wohnungen sowie 500 m² Gewerbeflächen, wovon bereits die Hälfte vermietet ist. Die Liegenschaft ist Teil der neuen, in unmittelbarer Bahnhofsnähe gelegenen Gesamtüberbauung "Im Dorfzentrum" und wird per 1. Oktober 2022 bezugsbereit sein. Beide Akquisitionsobjekte erfüllen höchste Nachhaltigkeitsstandards.

Die kumulierte Mietausfallrate konnte innerhalb eines Jahres von 6,8% auf 5,5% reduziert werden. Ohne Berücksichtigung der infolge der COVID-19-Pandemie gewährten Mietzinserrasse würde die Mietausfallrate 5,3% betragen. Diese positive Dynamik ist Ausdruck zahlreicher Vermietungserfolge bei Mehrfamilienhäusern, einer guten Absorption im Anschluss an durchgeführte Sanierungen sowie weiterer Vertragsabschlüsse im Ambassador House.



"Breitenpark" in Rothrist/AG (Visualisierung)



"Im Dorfzentrum" in Läuelfingen/BL (Visualisierung)

Erläuterung zur Finanzrechnung

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 520,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 18,4% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/21 auf CHF 61,7 Mio. Die in der Berichtsperiode gewährten Mietzins- und -reduktionen betragen CHF 0,2 Mio., was 0,1% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Stundungen wurden nach dem ersten Lockdown keine mehr gesprochen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 1,7 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2021 beläuft sich auf 0,6% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 3,5 Jahre erhöht werden.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 33,7 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. 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 Teilmietzins-erlasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Anfos»

Als Wohnimmobilienfonds ist UBS «Anfos» von der anhaltenden Ausnahmesituation weiterhin nur marginal tangiert. Mit einem Anteil von rund 78% aus reiner Wohnnutzung dürften die Auswirkungen der von erneuten Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffenen Branchen/Mieter (ca. 3%) nur unwesentlich ausfallen.

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

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.03.2021 CHF	31.03.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	11 765 774.52	16 840 432.59	-5 074 658.07
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	6 320 000.00	14 564 000.00	-8 244 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	0.00	0.00	0.00
Wohnbauten ¹	2 197 241 000.00	2 098 680 000.00	98 561 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	129 695 000.00	123 186 000.00	6 509 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 145 000.00	12 514 000.00	631 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	352 739 000.00	337 786 000.00	14 953 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	55 649 000.00	52 251 000.00	3 398 000.00
Gemischte Bauten ¹	258 238 000.00	254 772 000.00	3 466 000.00
Laufende Sanierungen	5 991 000.00	6 408 000.00	-417 000.00
Total Grundstücke	2 820 529 000.00	2 712 210 000.00	108 319 000.00
Sonstige Vermögenswerte	11 030 225.21	9 013 909.01	2 016 316.20
Gesamtfondsvermögen	2 843 324 999.73	2 738 064 341.60	105 260 658.13
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-115 000 000.00	-90 000 000.00	-25 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-8 362 146.75	-4 633 791.16	-3 728 355.59
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-123 362 146.75	-94 633 791.16	-28 728 355.59
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-405 000 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-405 000 000.00	0.00
Total Verbindlichkeiten	-528 362 146.75	-499 633 791.16	-28 728 355.59
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 314 962 852.98	2 238 430 550.44	76 532 302.54
Geschätzte Liquidationssteuern	-217 811 000.00	-201 400 000.00	-16 411 000.00
Nettofondsvermögen	2 097 151 852.98	2 037 030 550.44	60 121 302.54

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.10.2020-31.3.2021 CHF	1.10.2019-31.3.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-86 216.30	-55 038.30	-31 178.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	61 659 269.71	60 396 782.45	1 262 487.26
Aktivierte Bauzinsen	88 506.60	61 875.05	26 631.55
Sonstige Erträge	25 863.58	28 796.41	-2 932.83
Total Ertrag	61 687 423.59	60 432 415.61	1 255 007.98
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 711 983.34	-1 869 461.08	157 477.74
Baurechtszinsen	-308 615.00	-308 613.50	-1.50
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-5 401 427.77	-4 905 557.00	-495 870.77
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 833 639.88	-2 422 561.52	-411 078.36
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-2 263 161.73	-1 915 777.24	-347 384.49
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-3 912 751.20	-3 675 498.63	-237 252.57
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-78 834.45	-74 114.45	-4 720.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-3 333 639.88	-2 922 561.52	-411 078.36
Entnahme	2 833 639.88	2 422 561.52	411 078.36
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-10 863 219.70	-10 427 200.69	-436 019.01
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-34 547.20	-9 248.60	-25 298.60
Total Aufwand	-27 908 180.27	-26 108 032.71	-1 800 147.56
Nettoertrag	33 779 243.32	34 324 382.90	-545 139.58
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	3 039 351.10	-3 039 351.10
Realisierter Erfolg	33 779 243.32	37 363 734.00	-3 584 490.68
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-67 729.25	-1 346 206.86	1 278 477.61
Gesamterfolg	33 711 514.07	36 017 527.14	-2 306 013.07

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.10.2020-31.3.2021 CHF	1.10.2019-31.3.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 126 864 289.71	2 064 436 974.10	62 427 315.61
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	33 711 514.07	36 017 527.14	-2 306 013.07
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	500 000.00	500 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	2 097 151 852.98	2 037 030 550.44	60 121 302.54
Inventarwert pro Anteil	59.05	57.36	1.69

Entwicklung der Anteile

	1.10.2020-31.3.2021 Anzahl	1.10.2019-31.3.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	35 513 306	35 513 306	0

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Anhang

	31.03.2021	31.03.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	70,8	68,8
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1933,9	1926,0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.03.2021	31.03.2020
Mietausfallrate ¹	5,5%	6,8%
Fremdfinanzierungsquote	18,4%	18,3%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,6%	70,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	1,6%	1,7%
Agio/Disagio	48,1%	35,1%
Performance ²	3,2%	8,5%
Anlagerendite ²	1,7%	1,8%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

2 Berechnung für 6 Monate.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien, neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), für die Immobilienfonds (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 per Jahresabschluss entnommen werden.

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

	31.03.2021		31.03.2020	
	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.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.03.2021 in Mio. CHF	31.03.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	39,9	1,4

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

	31.03.2021 in Mio. CHF	31.03.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	270,0	270,0
> 5 Jahre	135,0	135,0

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Die Auswirkungen aus der COVID-19 Pandemie nach dem ersten Lockdown sind im Jahresabschluss per 30. September 2020 bereits berücksichtigt. In der vorliegenden Berichtsperiode sind insgesamt 27 Mieteranfragen eingegangen, wovon bis zum 31. März 2021 17 Mieteranfragen bereits bearbeitet waren. Insgesamt sind per Stichtag somit noch 10 Mieteranfragen in Bearbeitung. Die offenen Anfragen per 30. September 2020 konnten alle abgewickelt werden.

Aufgrund der Entwicklung im Berichtszeitraum wurden Mietzinserrasse und -reduktionen im Umfang von CHF 0,2 Mio. gewährt, was 0,1% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Stundungen wurden nach dem ersten Lockdown keine mehr gesprochen; somit sind per Stichtag keine gestundeten Mieten mehr offen.

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 «Anfos» sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 36 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 188 000) 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
Angefangene Bauten							
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49		-	-	-	-	-
Total Angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20**	1987	20	-	6	12	2
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstr. 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 67	1957	21	5	10	5	1
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstr. 98	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstr. 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalendorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	6 324 070.00	6 320 000		0.00
			6 324 070.00	6 320 000		0.00
1	22	47	2 390 877.90	5 888 000	10,1	152 478.50
-	59	93	13 879 823.50	14 711 000	6,3	328 468.00
-	72	128	22 375 425.60	22 347 000	11,5	471 809.00
-	22	56	5 228 038.40	13 376 000	0,6	289 476.50
4	30	58	11 031 688.15	11 858 000	3,5	268 798.40
-	52	96	20 163 512.50	22 649 000	0,6	504 409.50
-	24	72	4 898 395.45	8 709 000	22,7	200 455.00
-	12	33	6 548 685.56	7 812 000	13,3	135 118.00
-	24	44	6 230 373.15	5 089 000	28,4	116 892.00
8	96	164	31 955 991.87	34 013 000	9,3	744 855.40
4	30	58	8 713 029.70	17 894 000	0,0	368 260.00
-	-	18	2 542 776.25	5 277 000	7,2	106 006.00
1	-	17	5 019 775.00	8 079 000	0,0	169 116.55
-	3	24	2 207 298.50	5 346 000	0,4	133 372.00
-	-	23	4 728 593.63	6 610 000	1,1	143 448.90
-	4	20	1 159 221.65	3 222 000	5,7	81 547.00
-	4	20	2 582 188.50	6 097 000	0,0	126 180.00
5	9	52	5 122 721.95	11 545 000	1,9	269 557.20
4	19	62	5 623 691.90	13 107 000	0,3	282 544.00
-	7	24	3 823 503.18	5 143 000	1,4	114 377.20
-	12	22	2 302 613.10	6 167 000	8,6	117 016.00
4	12	40	4 821 623.05	10 266 000	4,1	216 714.20
2	24	47	5 768 130.15	7 853 000	6,1	167 147.70
5	5	38	3 930 357.40	8 258 000	5,7	186 970.00
1	2	33	2 876 788.95	6 660 000	2,0	180 644.00
1	8	29	2 312 564.80	4 746 000	4,7	114 683.00
2	9	42	6 005 653.77	8 489 000	0,3	191 888.60
1	1	19	2 761 305.15	5 452 000	0,9	115 183.00
-	-	24	2 314 195.85	6 056 000	1,3	149 414.00
-	10	34	3 540 776.00	9 236 000	5,7	175 859.40
1	4	26	2 041 563.35	5 921 000	0,0	128 541.00
-	-	8	682 512.70	1 785 000	0,0	42 942.00
-	-	8	856 028.05	1 865 000	0,0	44 676.00
-	-	24	4 120 928.84	5 843 000	10,6	119 343.70
-	-	12	1 907 495.70	4 861 000	0,0	94 676.00
2	63	105	10 634 361.79	13 990 000	6,1	300 776.85

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21**	1963	178	28	66	78	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51**	1965	200	24	152	24	-
Bottmingen	Therwilstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11**	1975	19	5	4	3	7
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4**	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a**	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)**	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3**	1963	52	12	20	16	4
	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16**	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3
	Seefeldstr. 14, 16**	1983	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	10	30	2 476 289.95	4 313 000	1,8	141 347.25
2	19	89	7 667 342.00	20 040 000	0,9	458 169.00
1	11	30	2 302 735.00	3 900 000	1,3	131 360.00
3	106	287	25 163 735.20	52 338 000	5,7	1 274 138.00
3	-	35	4 572 208.40	8 128 000	4,0	223 778.00
82	591	1202	51 924 177.06	52 893 000	6,8	1 545 225.83
-	213	413	26 220 681.00	30 575 000	17,4	1 026 937.45
1	23	72	10 896 213.15	15 955 000	3,3	327 565.02
-	111	200	23 997 238.10	24 520 000	3,0	706 793.00
-	29	57	8 484 363.75	7 843 000	3,3	224 592.00
-	139	231	37 880 816.50	48 700 000	5,4	1 018 621.80
-	16	30	5 453 139.55	10 004 000	0,1	201 456.00
1	37	66	7 879 637.30	9 616 000	4,4	272 346.00
-	24	48	3 731 021.05	9 259 000	0,8	193 911.00
2	32	53	4 863 549.10	7 422 000	22,0	147 528.00
1	39	100	6 441 992.85	13 628 000	3,1	347 880.95
11	52	102	19 820 649.25	24 237 000	0,9	510 592.50
-	28	52	3 999 692.85	8 058 000	10,7	178 794.00
-	35	66	7 568 738.16	9 298 000	15,6	169 896.50
-	12	51	5 732 304.05	8 433 000	0,3	235 122.00
-	42	78	9 102 540.18	10 758 000	1,5	296 725.00
1	29	51	5 364 998.10	6 252 000	0,3	174 418.00
6	46	100	8 196 502.25	14 775 000	3,5	356 361.40
3	26	50	5 596 309.15	6 067 000	1,2	169 887.45
4	27	60	6 473 375.70	6 606 000	2,3	193 470.00
2	50	103	8 808 192.60	18 496 000	0,8	447 094.85
-	32	56	3 355 496.05	6 192 000	0,4	173 613.00
-	23	53	8 072 333.00	12 243 000	0,6	268 894.00
-	40	92	12 234 232.20	8 347 000	0,0	59 293.00
-	86	137	21 071 926.65	22 039 000	1,2	509 246.00
-	29	50	6 548 320.80	5 088 000	2,5	147 814.00
1	15	24	2 296 328.10	5 723 000	0,0	122 592.00
-	-	25	4 856 914.75	5 946 000	15,5	137 662.00
5	147	258	47 815 223.36	51 434 000	2,6	1 118 595.70
-	34	52	5 129 928.85	4 963 000	7,4	132 200.00
-	39	65	6 594 135.70	6 950 000	10,2	194 386.00
3	73	116	5 896 672.65	10 810 000	5,4	281 372.30
1	41	95	15 115 531.19	12 088 000	9,6	363 740.90
-	15	39	2 209 143.80	5 733 000	0,0	142 975.00
2	92	210	18 579 570.35	44 742 000	2,6	945 939.96
-	22	50	13 567 456.05	18 954 000	20,6	320 471.90
4	61	128	11 981 611.35	27 019 000	3,2	549 590.44

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 37, 39, 41, 45-47	1972	44	5	15	24	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13**	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77**	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehrack 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37**	2009	71	29	20	12	10
Schöffland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/Auweg 13-15**	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21**	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64**	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	73	143	16 650 827.10	21 509 000	7,0	476 738.20
-	48	92	9 309 035.75	10 348 000	3,5	278 584.10
-	26	44	4 730 033.95	6 944 000	0,2	169 926.00
-	21	39	3 039 474.00	7 706 000	4,8	148 573.50
-	79	123	11 633 704.30	18 464 000	2,7	392 875.00
-	12	31	2 335 445.25	4 295 000	0,0	113 884.00
-	21	45	3 366 886.60	6 236 000	2,5	163 394.00
1	16	27	2 569 646.81	4 400 000	0,7	104 548.99
-	13	23	4 105 257.70	6 195 000	7,2	115 588.00
-	71	141	28 925 445.50	33 029 000	4,2	744 970.00
-	22	40	4 517 479.95	5 295 000	0,2	139 023.00
-	30	62	8 440 373.15	14 881 000	7,4	318 294.00
-	14	82	13 784 360.59	13 244 000	7,8	469 026.50
23	80	153	30 548 607.15	34 264 000	2,5	802 955.75
10	74	155	32 782 630.47	44 232 000	14,9	871 645.00
-	84	150	22 272 887.45	23 778 000	11,3	526 577.05
9	44	77	4 791 385.80	6 938 000	29,3	133 938.00
2	31	65	5 409 899.18	7 285 000	14,8	168 916.50
3	33	72	8 934 167.35	9 125 000	11,9	254 720.00
-	28	59	4 508 218.60	8 720 000	2,1	195 175.00
-	17	34	4 408 122.75	4 684 000	0,1	136 170.00
8	25	79	6 996 938.95	11 732 000	6,9	306 635.75
2	46	95	10 716 639.93	12 752 000	8,2	337 811.00
2	55	112	12 568 238.05	16 073 000	7,1	389 968.40
-	58	130	23 186 585.00	23 875 000	2,7	575 550.41
4	7	36	2 767 920.95	5 983 000	3,4	155 138.00
1	26	56	5 043 914.55	8 334 000	4,9	222 278.00
2	141	281	31 756 739.65	48 084 000	14,9	1 043 096.50
-	13	37	1 646 911.00	3 488 000	1,1	120 921.00
8	28	58	3 048 390.75	7 169 000	0,8	171 871.00
3	54	91	13 259 250.20	12 660 000	2,2	337 290.00
-	191	303	45 834 876.15	42 585 000	1,9	1 107 818.00
1	100	169	20 734 619.65	28 709 000	0,2	645 580.05
1	61	100	12 180 156.25	9 228 000	7,4	269 333.00
33	186	405	95 210 060.19	101 452 000	3,0	2 193 173.66
-	42	90	8 721 425.81	12 421 000	3,2	318 694.00
4	54	104	8 397 332.05	18 925 000	0,2	446 902.00
2	68	123	24 601 902.20	29 893 000	0,5	667 551.60
1	4	53	3 333 219.25	11 508 000	2,5	275 424.00
-	81	145	25 149 079.10	28 805 000	3,5	634 143.95
-	12	24	3 300 122.80	4 391 000	0,7	102 708.00
-	12	24	3 587 232.92	5 165 000	3,0	119 888.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	44
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	283	97	108	71	7
	Rütschistr. 16**	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
	Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-
Total Wohnbauten							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50**	1970	21	10	7	4	-
	Freie Str. 3, 5**	1960	-	-	-	-	-
	Freie Str. 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/ Birchstr. 180**	2006	48	10	11	26	1
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	32	56	11 413 221.40	16 500 000	0,0	347 763.74
-	34	50	4 273 505.45	9 740 000	4,8	176 677.80
-	12	24	3 161 356.95	6 953 000	0,0	136 752.00
-	32	53	6 152 729.65	12 950 000	0,5	257 316.55
18	177	340	96 343 955.60	152 214 000	0,7	2 672 878.53
3	3	21	4 717 006.45	9 682 000	10,8	177 026.50
1	18	35	3 599 143.90	11 324 000	0,1	212 407.00
4	228	515	131 518 935.76	185 533 000	0,4	3 646 669.40
-	-	10	3 570 188.95	7 954 000	21,9	76 625.00
2	48	84	13 508 040.15	14 999 000	5,9	349 061.90
3	24	46	4 305 433.60	11 238 000	0,7	226 471.80
-	73	117	9 562 721.90	12 698 000	7,5	336 165.90
			1 600 277 462.65	2 203 194 000	4,9	49 579 156.83
-	14	82	13 784 360.59	13 244 000	7,8	469 026.50
33	186	405	95 210 060.19	101 452 000	3,0	2 193 173.66
2	48	84	13 508 040.15	14 999 000	5,9	349 061.90
			<i>122 502 460.93</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,3</i>	<i>3 011 262.06</i>
-	39	65	6 594 135.70	6 950 000	10,2	194 386.00
-	13	23	4 105 257.70	6 195 000	7,2	115 588.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>13 145 000</i>	<i>9,1</i>	<i>309 974.00</i>
95	213	329	92 688 750.25	110 667 000	8,7	2 204 820.44
25	-	25	5 896 804.10	17 580 000	12,7	313 780.80
11	-	11	5 753 887.55	8 367 000	0,0	175 000.02
78	1163	1241	89 557 249.02	55 649 000	29,1	744 971.55
9	1	58	98 357 631.85	160 494 000	0,2	2 972 086.25
			292 254 322.77	352 757 000	8,1	6 410 659.06

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Gemischte Bauten							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32**	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue**	1962	40	20	-	20	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total gemischte Bauten							

* 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
78	1163	1241	89 557 249.02	55 649 000	29,1	744 971.55
			89 557 249.02	55 649 000	29,1	744 971.55
3	4	19	3 073 463.50	6 197 000	11,9	148 278.63
4	13	29	1 992 201.75	3 462 000	1,5	114 111.45
4	-	25	4 528 797.85	9 753 000	1,7	225 168.40
7	1	25	2 917 650.55	7 057 000	0,0	158 030.10
22	256	429	129 308 401.94	130 155 000	13,2	2 616 500.89
5	31	55	17 963 442.35	16 363 000	1,4	444 424.60
8	1	44	7 753 540.04	21 094 000	2,7	506 427.00
6	1	42	7 020 221.25	20 853 000	8,1	458 841.75
6	-	46	8 904 429.29	15 373 000	5,1	431 214.00
8	29	64	12 798 989.30	22 265 000	0,6	431 989.45
4	8	20	4 189 284.75	5 686 000	6,6	134 467.55
			200 450 422.57	258 258 000	8,4	5 669 453.82

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	6 324 070.00	6 320 000		0.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	2 092 982 207.99	2 814 209 000	5,5	61 659 269.71
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 502 460.93</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,3</i>	<i>3 011 262.06</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>100 256 642.42</i>	<i>68 794 000</i>	<i>24,2</i>	<i>1 054 945.55</i>
Wohnbauten	1 600 277 462.65	2 203 194 000	4,9	49 579 156.83
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 502 460.93</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,3</i>	<i>3 011 262.06</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>13 145 000</i>	<i>9,1</i>	<i>309 974.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	292 254 322.77	352 757 000	8,1	6 410 659.06
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>89 557 249.02</i>	<i>55 649 000</i>	<i>29,1</i>	<i>744 971.55</i>
Gemischte Bauten	200 450 422.57	258 258 000	8,4	5 669 453.82
Total	2 099 306 277.99	2 820 529 000	5,5	61 659 269.71

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	Angefangene Bauten	01.03.2021
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2021
20.12.2019 - 18.12.2020	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
21.11.2012 - 21.12.2020	1,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
28.09.2016 - 28.12.2020	0,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2020 - 19.04.2021	-0,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
19.11.2020 - 19.07.2021	0,0%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.12.2020 - 17.12.2021	-0,2%	-	20 000 000	-	20 000 000
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2020 - 23.12.2021	-0,1%	-	25 000 000	-	25 000 000
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	-	50 000 000	-	50 000 000
Total		475 000 000	115 000 000	-70 000 000	520 000 000

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Immobilien-gesellschaften

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

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

Bildnachweis

- David Willen, Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- Philippe Hubler Fotografie, Hünenberg; Zürich, Rüttschistrasse
- Hegibau Architektur AG, Rothrist; Visualisierungen Rothrist und Läfelfingen

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

