

# UBS «Sima»

Halbjahresbericht 2021

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





# 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.: 1 442 087

## **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,  
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

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

# 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.

# Erstbezug des «Claraturms» in Basel ab 1. November 2021



# 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)	6 900,3	6 720,0	6 273,4
Anzahl Anteile	71 633 529	71 633 529	69 526 660
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	96.33	93.81	90.23
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	3.25	3.25	3.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	148.60	127.10	122.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	10 355,6	9 936,6	9 394,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	10 383,9	9 961,3	9 419,0
Fremdkapital (in Mio. CHF)	3 483,6	3 241,4	3 145,6
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	200,5	201,2	195,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	11,9	11,3	12,0
Nettoertrag (in Mio. CHF)	119,2	120,1	113,1
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	8,5%	2,8%	17,5%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	6,7%	-1,6%	13,0%
Wohnbauten	49,8%	48,8%	48,1%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,5%	38,1%	40,1%
Gemischte Bauten	10,7%	11,0%	8,9%
Bauland/Angefangene Bauten	3,0%	2,1%	2,9%
Kanton Zürich	47,3%	47,2%	48,0%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	13,3%	13,0%	12,8%
Kanton Genf	8,0%	7,6%	7,5%
Kanton Bern	7,8%	8,1%	8,1%
Kanton Waadt	6,0%	5,7%	4,9%
Übrige Kantone	17,6%	18,4%	18,7%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,6%	1,7%	1,7%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,6%	2,7%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,7%	1,7%	1,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,2%	1,2%	1,3%
Agio/Disagio	54,3%	35,5%	35,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,1%	71,4%	71,2%
Fremdfinanzierungsquote	23,6%	22,9%	23,0%
Mietausfallrate	5,8% <sup>3</sup>	6,5% <sup>4</sup>	6,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,78%	0,87%	0,90%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

3 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,1% (anstelle von 5,8%) per Halbjahresabschluss belaufen.

4 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,9% (anstelle von 6,5%) 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 «Sima» schliesst Ende Juni das erste Halbjahr 2021 äusserst erfolgreich ab und konnte die Mietausfallrate auf 5,8% senken. Die Performance der Anteilsscheine beträgt 8,5% und ist damit deutlich höher als die 6,7% des Gesamtmarktes. Die beiden Grossprojekte «Claratum» und «ilôt sud» können planmässig per Ende Jahr bezogen werden und tragen dabei massgeblich zur schrittweisen Ausschöpfung des inneren Wachstumspotenzials bei.

## Marktbericht

### Normalisierung in Sicht

Nach einem schwierigen Winter hat sich die Gesundheitslage in der Schweiz in den letzten Monaten graduell entspannt. Die aktuell tiefen Zahlen an COVID-19-Neuinfektionen sowie die Weiterführung der Impfkampagne dürften den Weg zu 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 einer leichten Anziehung bleibt die Inflationsdynamik in der Schweiz mit einem Jahreswachstum von 0,6% im letzten Juni aktuell auf einem verhaltenen Niveau.

Der im letzten Jahr beobachtete Trend auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt setzt sich auch 2021 weiter fort. Die Bautätigkeit dürfte das Absorptionspotenzial in den kommenden Quartalen weiter übersteigen, was das durchschnittliche Niveau der Angebotsmieten unter Druck halten dürfte. Allerdings dürfte sich die Mietpreisdynamik in den stark gefragten Ballungsräumen der Schweizer Grosszentren aufgrund angespannterer Marktbedingungen mit einer Seitwärtstendenz entwickeln. Die Auswirkungen des COVID-Shocks halten sich auf dem Schweizer Büroflächenmarkt bisher begrenzt. Längerfristige Risiken im Zusammenhang mit erhöhten Home-Office-Aktivitäten könnten sich aber in den kommenden Quartalen verschärfen, was eine genaue Überwachung des Bürosektors bedingt. Gleichzeitig verleiht die progressive Lockerung der Schutzmassnahmen vielen Branchen des Einzelhandels und Gastgewerbes, die in den Lockdown-Zeiten einen harten Stresstest erfahren haben, einen Schub.

**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

### Neues Allzeithoch des Börsenkurses

Die Nachfrage nach Immobilien als Wertanlage zeigt sich unbeirrt hoch trotz der COVID-bedingten Unsicherheiten und der steigenden Inflationsangst, die vor allem aus den USA rührt. Der Börsenkurs von UBS «Sima» hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 mit einer Zunahme von CHF 140.10 auf CHF 148.60 entwickelt, was einer Performance (inkl. Ausschüttung) von 8,5% entspricht. Ebenfalls gestiegen ist das Agio von 42,9% auf 54,3%. Im Vergleich dazu beträgt die Performance des Gesamtmarktes gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR 6,7% und liegt damit deutlich tiefer.

### Reduktion der Mietausfallrate

Dank unseren grossartigen Vermietungserfolgen konnte der Leerstand im Portfolio in den letzten sechs Monaten weiter erheblich reduziert werden. So weist UBS «Sima» per 30. Juni 2021 eine Mietausfallrate von 5,8% aus. Dies entspricht einer Senkung von 1,1 Prozentpunkten gegenüber Ende 2020. Ohne Berücksichtigung der durch die Pandemie entstandenen Mietzinszugeständnisse beläuft sich die Mietausfallrate auf 5,1%. Wir sind überzeugt, den Leerstand auch in den nächsten Monaten weiter senken zu können.

### Wachstum aus dem Bestand

Mit dem «Claratum» in Basel und «ilôt sud» in Morges befinden wir uns bei zwei unserer grössten laufenden Projekten auf der Zielgeraden. Der «Claratum» mit Bezug ab 1. November ist bereits zu über 90% vermietet und steigert den jährlichen Ertrag des Portfolios um CHF 6,8 Mio. Das Wohnprojekt «ilôt sud» in Morges, das bereits zu 75% vermietet ist, wird einen Zufluss von rund CHF 5,9 Mio. p.a. generieren. Weitere CHF 2 Mrd. Bruttowertpotenzial können im Fonds ausgeschöpft werden, wovon CHF 800 Mio. bereits in Planung oder Ausführung sind. Zusätzlich sind wir im Raum Zürich und Basel daran, weitere spannende Neubauprojekte zu akquirieren.





«ilôt sud» in Morges

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 2 441,5 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23,6% 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 200,5 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 1,6 Mio. an Mietzins erlassen und -reduktionen zugesprochen. Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per 30. Juni 2021 auf CHF 1,5 Mio. Somit betragen per Stichtag die gewährten Mietzins erlasse, -reduktionen und -stundungen in der Summe rund CHF 3,1 Mio., was 0,8% der annualisierten Mietzinseinnahmen ausmacht.

Die Mietausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 5,8% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 116,5 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 Teilmietzins erlasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

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

Die grosse Mehrheit der von den Massnahmen des Bundesrates unmittelbar betroffenen Mieter (ca. 20%) sind Grossmieter mit sehr guter Bonität. Geht man von durchschnittlichen Mietzins erlassen von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für UBS «Sima» als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Ertragsausfall von 2-4% (ceteris paribus).

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

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	13 908 693.90	7 992 255.22	5 916 438.68
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	305 300 000.00	207 566 000.00	97 734 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>0.00</i>	<i>25 416 000.00</i>	<i>-25 416 000.00</i>
Wohnbauten <sup>1</sup>	5 147 718 400.00	4 847 670 800.00	300 047 600.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>52 766 000.00</i>	<i>51 686 000.00</i>	<i>1 080 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	3 776 985 000.00	3 778 253 000.00	-1 268 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>653 474 000.00</i>	<i>688 839 000.00</i>	<i>-35 365 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>694 028 000.00</i>	<i>438 665 000.00</i>	<i>255 363 000.00</i>
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	1 107 373 000.00	1 095 046 000.00	12 327 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>98 556 000.00</i>	<i>97 932 000.00</i>	<i>624 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
Laufende Sanierungen	18 176 000.00	8 088 000.00	10 088 000.00
Total Grundstücke	10 355 552 400.00	9 936 623 800.00	418 928 600.00
Sonstige Vermögenswerte	14 434 969.36	16 711 818.57	-2 276 849.21
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>10 383 896 063.26</b>	<b>9 961 327 873.79</b>	<b>422 568 189.47</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-351 600 000.00	-363 970 000.00	12 370 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite <sup>2</sup>	0.00	-15 000 000.00	15 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-18 155 804.93	-20 274 028.01	2 118 223.08
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-369 755 804.93	-399 244 028.01	29 488 223.08
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 089 860 000.00	-1 892 410 000.00	-197 450 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 095 440 000.00	-1 897 990 000.00	-197 450 000.00
Total Verbindlichkeiten	-2 465 195 804.93	-2 297 234 028.01	-167 961 776.92
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>7 918 700 258.33</b>	<b>7 664 093 845.78</b>	<b>254 606 412.55</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 018 379 200.00	-944 132 800.00	-74 246 400.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>6 900 321 058.33</b>	<b>6 719 961 045.78</b>	<b>180 360 012.55</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-66 172.60	-15 192.45	-50 980.15
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	200 536 436.39	201 152 563.47	-616 127.08
Aktivierte Bauzinsen	1 499 307.45	1 527 515.80	-28 208.35
Sonstige Erträge	2 334 511.19	716 806.35	1 617 704.84
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	3 160 303.50	-3 160 303.50
<b>Total Ertrag</b>	<b>204 304 082.43</b>	<b>206 541 996.67</b>	<b>-2 237 914.24</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

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

	1.1.2021-30.6.2021 CHF	1.1.2020-30.6.2020 CHF	Veränderung CHF
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-9 477 951.89	-11 003 404.74	1 525 452.85
Baurechtszinsen	-1 766 786.85	-2 205 135.95	438 349.10
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-11 903 234.45	-11 302 325.60	-600 908.85
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-8 136 909.19	-7 888 761.12	-248 148.07
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-6 511 621.48	-5 866 313.35	-645 308.13
Verwaltungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-13 228 497.90	-14 238 426.20	1 009 928.30
Schätzungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-182 947.85	-175 127.65	-7 820.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-2 136 909.19	-3 390 000.00	1 253 090.81
Entnahme	8 136 909.19	7 890 000.00	246 909.19
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-39 805 105.28	-38 153 404.66	-1 651 700.62
die Depotbank <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-132 665.51	-85 169.65	-47 495.86
<b>Total Aufwand</b>	<b>-85 145 720.40</b>	<b>-86 418 068.92</b>	<b>1 272 348.52</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>119 158 362.03</b>	<b>120 123 927.75</b>	<b>-965 565.72</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>119 158 362.03</b>	<b>120 123 927.75</b>	<b>-965 565.72</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2 697 693.25	-4 463 117.02	1 765 423.77
<b>Gesamterfolg</b>	<b>116 460 668.78</b>	<b>115 660 810.73</b>	<b>799 858.05</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>7 022 669 358.80</b>	<b>6 640 382 146.11</b>	<b>382 287 212.69</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-232 808 969.25	-225 961 645.00	-6 847 324.25
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	194 379 733.94	-194 379 733.94
Gesamterfolg	116 460 668.78	115 660 810.73	799 858.05
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-6 000 000.00	-4 500 000.00	-1 500 000.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>6 900 321 058.33</b>	<b>6 719 961 045.78</b>	<b>180 360 012.55</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>96.33</b>	<b>93.81</b>	<b>2.52</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2021-30.6.2021 Anzahl	1.1.2020-30.6.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	71 633 529	69 526 660	2 106 869
Ausgegebene Anteile	0	2 106 869	-2 106 869
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>71 633 529</b>	<b>71 633 529</b>	<b>0</b>

<sup>3</sup> Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

# Anhang

	30.06.2021	30.06.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	247,5	249,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	6 552,2	6 445,2
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.06.2021	30.06.2020
Mietausfallrate	5,8% <sup>1</sup>	6,5% <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	23,6%	22,9%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,1%	71,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,78%	0,87%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>3</sup>	1,7%	1,7%
Agio/Disagio	54,3%	35,5%
Performance <sup>3</sup>	8,5%	2,8%
Anlagerendite <sup>3</sup>	1,6%	1,7%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

1 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,1% (anstelle von 5,8%) per Halbjahresabschluss belaufen.

2 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,9% (anstelle von 6,5%) 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 (Link: [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 per Jahresabschluss entnommen werden.

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

Vergütungen an die Fondsleitung	30.06.2021		30.06.2020	
	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%	2,8%	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

	30.06.2021 in Mio. CHF	30.06.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	130,6	126,3

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

	30.06.2021 in Mio. CHF	30.06.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	900,7	800,0
> 5 Jahre	1 194,7	1 098,0

## 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 145 Mieteranfragen eingegangen, wovon bis zum 30. Juni 2021 104 Mieteranfragen bereits bearbeitet waren. Insgesamt sind per Stichtag somit noch 41 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 CHF 1,6 Mio. gewährt, was 0,4% 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 «Sima» sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 210 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 3,4 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>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
Basel	Riehenring/Drahtzugstr. (Claratum)		-	-	-	-	-
Morges	Gare, place de la		-	-	-	-	-
Riehen	Im Rheintal		-	-	-	-	-
St. Gallen	Brauerstr.		-	-	-	-	-
Zürich	Buckhauserstr. 40**		-	-	-	-	-
<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
	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)	Käppelrainweg 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/Schönaustr. 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	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	131 138 861.09	153 610 000		202 500.00
-	-	-	111 286 425.77	129 300 000		727 500.00
-	-	-	1 232 863.20	1 520 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	21 540 806.28	22 322 000		0.00
			<b>265 806 594.44</b>	<b>307 112 000</b>		<b>930 000.00</b>
5	84	165	11 731 941.15	24 460 000	2,8	538 609.90
3	32	46	4 354 613.25	4 739 000	1,7	136 938.00
2	15	28	5 633 527.25	4 250 000	4,9	118 220.70
1	86	194	16 135 932.20	32 270 000	3,7	724 294.50
-	22	41	7 684 942.35	8 959 000	34,3	124 591.50
2	23	41	7 635 146.60	9 573 000	5,2	192 072.00
-	-	36	3 381 000.60	12 140 000	0,5	240 336.00
-	158	284	62 387 037.75	80 794 000	2,4	1 545 588.73
-	140	252	43 700 386.86	39 330 000	3,7	920 314.90
3	31	67	17 084 053.45	27 740 000	0,0	496 531.00
3	33	61	8 600 314.00	11 030 000	4,6	233 676.00
6	50	174	18 333 175.76	45 784 000	0,4	843 868.36
-	10	59	7 242 044.65	19 420 000	0,1	338 816.90
-	6	38	3 489 438.00	12 240 000	0,4	218 262.70
12	17	91	11 224 549.00	36 330 000	8,1	669 332.30
7	64	104	9 697 565.55	12 300 000	1,4	273 604.00
1	-	16	5 859 901.30	8 325 000	0,4	171 805.00
-	-	17	3 629 819.35	4 526 000	0,5	89 811.00
4	-	21	7 508 242.20	8 535 000	24,9	129 334.00
4	12	65	7 199 896.74	22 340 000	1,6	426 644.00
10	65	139	29 845 035.90	41 360 000	1,7	739 319.00
6	24	60	10 366 949.15	13 900 000	2,7	273 934.00
8	-	71	34 420 033.10	35 030 000	2,0	751 562.10
1	42	91	10 271 985.20	22 750 000	2,3	398 629.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-	-
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/Studenmättelstr. 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	19	6	2	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



Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
10	45	134	9 121 280.45	29 230 000	1,5	622 437.50
-	28	82	6 447 553.80	20 310 000	7,4	347 272.00
-	4	16	1 342 691.85	5 700 000	0,0	112 100.00
-	6	74	27 035 416.90	25 860 000	0,0	446 866.00
4	13	44	2 981 023.55	9 367 000	0,5	215 203.00
-	-	11	1 080 888.45	4 035 000	0,0	71 718.00
2	10	73	7 689 245.75	24 880 000	1,7	430 525.40
-	41	77	6 253 612.10	7 693 000	8,7	209 027.00
8	225	654	43 290 691.55	106 600 000	7,6	2 414 865.84
-	80	160	17 437 797.39	34 170 000	1,6	721 985.00
1	69	111	10 809 711.30	18 770 000	2,2	378 481.50
-	40	80	17 223 652.05	25 540 000	0,6	450 815.00
3	29	75	11 629 501.10	14 063 000	2,4	363 317.40
1	48	92	16 055 876.85	21 280 000	3,0	448 940.00
-	45	90	18 323 099.03	18 350 000	1,5	470 674.00
1	27	44	6 452 205.65	6 215 000	11,8	151 377.00
-	35	71	8 645 199.75	7 207 000	5,5	223 474.00
-	58	118	19 985 467.15	18 890 000	1,6	389 512.50
-	94	177	25 802 538.85	30 720 000	2,7	767 888.90
-	16	31	3 361 847.10	6 504 000	0,2	124 514.00
1	24	69	8 253 999.85	18 160 000	0,5	332 864.00
10	65	127	16 532 558.45	35 721 000	2,0	643 878.00
12	55	109	21 706 549.55	31 230 000	3,0	561 995.00
4	24	56	3 939 837.86	12 800 000	3,2	264 713.40
2	40	65	6 990 991.90	15 070 000	2,0	283 322.30
3	39	73	7 977 591.15	20 130 000	1,5	391 394.20
2	38	63	7 074 722.45	14 680 000	2,9	275 732.40
1	83	188	7 329 896.70	31 769 000	0,3	699 638.00
3	61	168	7 800 301.76	33 843 000	1,8	726 708.85
-	-	23	1 732 768.65	8 708 000	0,3	197 807.00
9	45	96	15 830 723.70	21 570 000	1,0	458 379.20
1	-	56	12 102 307.09	34 335 000	0,0	522 400.00
3	-	18	4 447 893.47	10 355 000	5,0	173 930.00
6	31	93	4 668 774.45	17 960 000	2,7	414 837.60
3	-	27	2 363 298.90	8 994 000	0,9	202 183.50
4	-	23	1 470 778.80	6 904 000	4,3	136 303.00
3	-	22	9 167 164.42	21 880 000	10,2	234 301.00
1	17	39	1 471 766.95	7 041 000	4,7	143 558.00
1	-	19	4 181 025.30	11 570 000	0,0	167 424.00
2	-	33	4 807 417.15	14 880 000	4,2	219 414.25

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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
	Ziegel mattstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4
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

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	9	21	931 148.35	2 140 000	1,4	64 445.00
-	19	51	3 414 826.30	7 915 000	2,8	178 339.00
1	136	244	24 464 845.83	22 780 000	13,0	506 665.65
-	45	81	14 944 925.55	16 360 000	1,0	376 778.00
-	19	42	4 567 167.20	13 430 000	0,4	227 517.20
-	73	115	25 031 274.00	42 550 000	0,1	774 010.00
4	59	112	10 036 054.60	12 446 000	0,5	329 011.00
-	25	41	3 844 251.15	8 452 000	1,5	174 960.00
7	270	592	94 872 580.59	175 829 000	2,5	3 252 258.50
-	29	52	7 387 963.35	6 169 000	5,0	162 130.00
-	62	80	3 886 124.30	6 295 000	2,9	149 517.61
-	-	18	3 239 819.85	5 118 000	0,0	123 385.00
-	-	18	3 350 633.40	5 194 000	3,1	124 027.00
-	11	33	3 078 720.30	8 756 000	0,0	184 704.00
1	76	129	14 065 945.50	33 730 000	1,1	602 673.90
-	11	35	1 882 309.40	10 730 000	1,0	178 950.00
8	82	212	47 469 324.75	43 570 000	1,3	799 174.35
1	6	26	2 710 710.25	8 957 000	1,9	162 517.00
1	11	31	2 547 889.60	9 158 000	0,0	167 280.00
-	-	16	1 021 862.25	4 627 000	4,8	107 065.50
-	17	47	3 273 860.00	9 801 000	0,0	209 670.00
-	19	49	3 168 730.93	9 357 000	0,2	198 965.00
-	16	46	3 142 019.66	9 872 000	0,0	212 618.00
6	9	46	3 427 990.70	13 600 000	0,2	268 889.20
-	-	16	817 774.43	4 508 000	0,0	99 555.00
-	-	15	927 851.30	4 329 000	0,0	90 390.00
-	3	25	1 058 775.10	5 704 000	0,0	132 520.00
-	8	43	7 051 050.25	19 270 000	0,0	316 386.00
11	207	218	1 474 353.93	3 214 000	22,7	111 631.00
-	4	18	1 074 748.10	3 170 000	0,3	81 282.20
-	4	18	1 077 175.05	4 077 000	0,0	113 041.20
2	4	20	1 071 337.40	3 344 000	0,0	88 925.40
2	3	19	1 038 645.40	3 722 000	0,5	103 139.65
2	7	31	1 725 700.70	5 974 000	0,0	154 835.40
3	-	17	1 044 645.45	3 460 000	3,3	98 104.15
-	-	13	888 817.40	2 804 000	0,0	80 270.40
2	-	13	791 388.50	2 547 000	1,3	77 102.45
2	-	13	790 610.70	2 527 000	0,0	73 995.00
2	-	13	785 548.95	2 505 000	0,0	71 391.20
-	-	11	790 188.20	2 665 000	0,0	74 550.00
12	-	23	1 151 989.15	3 734 000	0,6	102 137.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
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-Fr�chets 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 Sch�nzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11
M�hlin	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10	1989	40	10	12	14	4
M�nsingen	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	-
Neuch�tel	Coquem�ne, rue de la /Clos de Serri�res 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	-
	Fr�d�ric 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/Z�rcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20	1984	37	7	12	14	4
Olten	Sch�ngrundstr. 40, 42	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du**	1975	100	38	30	23	9
Opfikon	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
	Wallisellerstr. 75/Pf�ndwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
Prilly	Flor�al 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	Fr�mis 17, 57, rue de/Graman 91-97, rue de**	1975	138	59	34	37	8
	Fr�mis 5, rue de	1975	10	6	3	1	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
9	-	16	785 318.10	1 966 000	0,0	54 409.20
5	-	12	800 235.55	2 314 000	0,0	61 174.20
2	-	9	880 304.10	2 618 000	4,1	55 482.40
6	-	13	752 199.35	1 814 000	0,0	45 849.00
7	-	16	824 009.13	2 704 000	0,9	73 158.00
6	-	17	815 950.05	2 337 000	0,0	68 190.00
6	-	17	809 543.10	2 627 000	0,8	76 760.55
6	-	12	736 572.85	1 930 000	0,0	50 543.40
-	61	113	11 961 628.40	10 370 000	4,5	280 664.75
1	37	100	5 727 973.20	15 460 000	6,6	356 159.02
2	66	167	15 273 796.60	48 201 000	5,5	780 992.40
4	116	211	51 167 790.45	64 230 000	3,6	1 212 935.98
-	35	62	17 243 207.49	24 580 000	2,2	429 528.00
-	84	139	34 774 257.80	67 600 000	1,0	1 187 636.51
4	48	100	8 648 417.80	15 760 000	0,9	448 439.60
6	175	291	18 730 547.90	36 940 000	1,2	1 020 531.80
-	22	44	3 058 242.47	6 766 000	2,6	167 728.00
-	93	162	30 301 665.45	42 310 000	5,9	813 561.50
-	62	102	13 582 480.90	13 650 000	1,7	358 537.65
-	171	318	64 864 080.05	80 102 000	1,6	1 545 949.90
-	48	83	13 308 523.95	15 190 000	0,7	334 741.00
3	32	93	22 953 650.50	21 180 000	0,0	445 839.46
1	59	126	8 350 053.80	22 220 000	2,5	495 981.73
2	6	35	3 236 043.05	5 093 000	1,7	159 987.10
-	-	45	12 944 353.15	11 600 000	1,6	245 541.55
-	-	26	1 923 380.60	6 140 000	8,9	138 890.15
-	-	22	4 054 009.25	7 983 000	0,0	162 846.05
5	48	104	7 786 703.80	23 050 000	0,9	452 200.00
-	52	89	18 076 699.95	18 160 000	23,5	296 513.70
-	6	16	1 323 260.45	3 414 000	11,4	71 594.00
4	112	216	20 754 791.41	50 887 000	1,6	1 073 632.60
-	43	77	16 863 466.10	25 860 000	2,0	472 232.65
3	69	100	12 345 302.75	17 620 000	1,7	356 547.00
-	17	55	12 662 296.55	10 970 000	2,6	212 148.90
4	20	38	3 221 675.55	6 973 000	1,2	142 925.50
-	8	18	968 948.85	3 501 000	0,0	72 165.00
-	6	16	937 492.30	3 343 000	1,6	72 156.00
17	138	293	29 590 309.00	48 027 000	0,7	1 272 987.85
-	4	14	3 009 177.90	3 864 000	0,0	85 488.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-
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	-
Schlieren	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
	Leuenbergerstr. 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	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	23	54	4 013 918.85	13 180 000	10,1	233 470.45
-	53	107	15 058 721.20	24 310 000	1,7	495 547.38
2	72	145	16 158 423.49	27 521 000	0,6	649 999.00
-	7	31	3 497 521.20	9 308 000	0,7	180 257.20
-	18	33	3 336 411.80	9 321 000	2,1	160 391.40
-	31	31	751 284.45	480 400	13,1	18 276.00
-	7	19	1 953 457.77	1 930 000	0,3	65 399.00
-	-	16	3 036 066.75	2 743 000	1,1	93 258.00
-	8	86	9 060 255.00	12 460 000	4,9	353 886.00
-	44	92	12 385 032.95	18 340 000	1,1	399 552.00
-	28	56	4 741 964.20	4 136 000	0,7	150 199.00
-	75	117	13 665 060.70	17 660 000	1,8	350 496.00
-	-	16	2 218 677.86	3 700 000	0,0	95 850.00
-	-	26	1 828 940.60	2 745 000	0,0	97 005.00
-	-	32	6 354 651.10	10 420 000	4,4	212 480.00
-	47	109	11 271 820.36	17 400 000	4,0	399 138.50
-	31	55	2 421 920.72	3 129 000	0,0	106 340.00
-	19	49	6 599 172.10	9 265 000	0,1	197 868.00
-	5	35	4 509 196.90	8 252 000	3,2	165 074.00
-	32	65	8 243 350.30	14 490 000	0,1	283 921.00
6	40	82	8 300 986.70	9 867 000	15,8	213 063.95
-	17	34	4 155 793.55	4 789 000	1,7	122 340.00
-	18	39	2 349 430.15	4 916 000	0,9	130 149.00
-	-	120	10 820 072.83	18 020 000	19,5	311 055.00
1	43	78	12 959 884.20	16 950 000	1,9	358 091.00
8	66	110	11 111 417.95	13 980 000	11,8	317 337.00
3	41	156	23 132 563.40	24 630 000	1,4	606 386.20
1	28	54	10 289 289.00	10 010 000	4,3	228 511.00
-	16	31	6 493 135.90	5 895 000	0,1	140 678.00
-	60	104	9 991 847.10	24 190 000	1,1	445 445.50
-	70	143	37 459 007.90	70 540 000	0,2	1 203 539.50
-	120	216	20 273 671.25	33 630 000	0,7	725 951.70
3	21	47	5 782 308.70	7 421 000	2,1	157 577.75
-	92	162	15 623 580.85	28 980 000	9,5	570 573.65
-	83	136	20 945 629.90	23 540 000	1,6	524 878.10
-	28	52	13 696 379.55	16 740 000	0,7	310 804.00
4	146	279	33 483 522.95	53 010 000	5,6	1 062 567.40
-	60	125	22 917 376.05	39 052 000	1,2	711 280.45
-	62	104	17 976 393.40	21 480 000	1,1	464 907.30

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-
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, 27, 28, 30, 40/Saumackerstr. 65, 67, 69, 71, 75, 77/Luggweg**	1948	66	12	30	24	-
	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	-	



Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	11	27	2 060 525.20	7 403 000	5,0	117 196.00
-	1	13	1 516 446.15	5 423 000	0,0	95 440.00
-	44	74	7 521 087.85	14 520 000	1,8	269 864.60
-	15	69	4 635 413.65	18 000 000	2,3	334 476.34
8	60	102	13 254 806.00	25 940 000	2,1	448 204.50
-	50	94	14 326 632.35	22 040 000	2,0	422 964.05
1	71	137	12 922 894.65	36 130 000	0,3	586 169.00
-	14	23	5 672 856.15	7 803 000	0,0	140 040.00
-	20	34	4 449 090.05	6 270 000	4,7	126 483.00
1	14	24	924 533.10	5 632 000	0,9	84 554.00
-	20	39	2 727 771.80	12 930 000	1,1	223 027.00
-	-	11	1 816 307.20	6 055 000	0,0	109 332.00
-	-	10	1 482 458.00	6 827 000	3,1	116 656.00
-	10	52	3 838 496.30	8 632 000	3,7	220 319.00
-	52	97	25 566 271.35	52 100 000	4,5	784 728.25
67	238	659	207 153 498.67	311 682 000	1,6	5 425 622.35
7	12	65	6 108 284.55	22 868 000	1,6	398 073.00
1	11	37	2 768 027.85	11 920 000	0,0	210 491.40
-	30	69	3 796 839.25	19 510 000	0,8	332 008.00
12	59	127	51 277 946.13	87 480 000	0,4	1 299 431.00
-	82	246	18 233 753.95	77 675 000	1,3	1 239 665.88
4	24	77	5 349 492.90	21 740 000	0,0	356 948.00
-	-	40	3 756 285.30	21 030 000	0,7	321 841.50
-	16	44	8 522 856.85	13 770 000	0,3	229 343.60
9	8	72	5 584 559.90	28 290 000	1,6	451 761.50
-	46	81	9 961 914.20	30 650 000	0,4	503 056.00
4	19	96	8 366 272.80	39 600 000	0,6	644 777.00
6	33	70	6 401 822.10	21 170 000	1,9	338 093.50
2	-	16	4 416 815.85	10 430 000	0,6	170 446.00
-	8	26	1 654 934.30	8 192 000	0,1	127 698.00
7	46	88	5 506 935.25	20 750 000	0,9	359 517.70
8	14	88	36 163 304.37	73 584 000	0,0	1 108 577.00
-	-	7	1 375 961.05	3 486 000	1,0	62 241.00
10	43	164	14 455 779.75	62 135 000	0,6	964 458.70
17	55	149	25 007 971.75	60 340 000	0,4	995 626.10
-	7	24	2 443 243.85	12 360 000	0,0	174 300.00
-	-	44	15 188 498.95	37 800 000	0,6	568 706.00
5	8	40	2 079 532.10	17 480 000	2,7	218 761.18

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>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, Imfeldstr. 47	1953	119	30	52	31	6
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6
	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
	Witikonerstr. 243, 245, 247	1953	23	17	2	4	-
	Zollikerstr. 155	1910	10	-	5	5	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
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	-
<i>davon im Baurecht</i>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
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	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	2	33	1 954 762.90	18 280 000	0,0	253 476.02
1	5	70	7 686 255.65	33 010 000	0,6	522 294.00
3	91	213	22 363 512.48	83 120 000	0,5	1 254 670.34
-	-	9	3 977 189.25	7 027 000	0,0	110 472.00
-	-	14	2 855 554.30	12 570 000	0,0	194 484.00
6	-	17	5 652 838.70	16 750 000	0,0	253 632.00
2	6	23	1 396 729.65	6 393 000	0,0	117 550.00
2	46	98	6 104 700.35	28 890 000	2,0	488 638.00
-	34	74	5 764 539.30	22 150 000	0,9	355 976.00
-	-	48	5 589 453.50	24 870 000	0,1	384 981.00
-	9	25	4 783 100.55	8 604 000	0,2	138 611.00
2	4	24	2 337 106.45	15 530 000	5,0	209 065.00
1	17	48	6 444 815.10	19 630 000	0,0	305 648.00
2	141	310	25 864 475.40	101 570 000	1,8	1 625 933.66
4	10	78	15 317 599.35	31 230 000	0,1	517 145.00
4	32	73	7 997 191.40	35 680 000	0,2	553 480.15
2	43	109	31 775 068.55	56 070 000	2,2	864 755.05
-	-	12	1 312 381.70	6 556 000	0,0	101 028.00
2	5	23	1 261 858.85	6 360 000	0,0	121 216.90
1	2	21	2 551 677.50	9 850 000	0,3	157 520.00
1	5	21	2 220 030.15	8 244 000	0,0	131 982.00
-	48	95	11 428 644.90	31 100 000	2,2	460 804.00
-	11	34	2 099 990.60	9 745 000	0,9	160 808.00
5	2	17	3 706 132.25	9 356 000	3,5	130 956.65
			<b>2 693 211 007.93</b>	<b>5 155 515 400</b>	<b>2,4</b>	<b>97 374 899.74</b>
3	29	75	11 629 501.10	14 063 000	2,4	363 317.40
-	94	177	25 802 538.85	30 720 000	2,7	767 888.90
-	-	22	4 054 009.25	7 983 000	0,0	162 846.05
			<i>41 486 049.20</i>	<i>52 766 000</i>	<i>2,3</i>	<i>1 294 052.35</i>
14	-	14	4 597 301.78	11 800 000	1,1	231 956.60
12	-	12	4 412 976.74	21 500 000	2,0	462 351.30
106	85	228	91 738 916.33	82 739 000	12,7	2 101 908.90
38	-	40	6 408 471.85	18 280 000	31,8	244 775.70
54	70	124	191 338 098.90	183 984 000	0,8	5 774 922.67
3	13	16	30 937 619.15	33 370 000	4,5	577 857.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)	1995	1	-	-	1	-
Illanz/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	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
11	26	37	5 371 061.60	4 403 000	0,2	164 040.60
15	28	43	8 166 785.95	4 817 000	19,7	197 088.87
4	3	7	82 369 743.51	63 220 000	0,0	1 632 158.78
33	-	33	143 172 961.30	169 740 000	0,0	3 559 850.70
18	-	18	13 745 827.40	45 900 000	0,0	804 675.00
16	-	16	20 465 719.95	10 720 000	15,1	245 307.85
31	72	136	14 500 415.40	67 500 000	6,8	1 292 764.64
12	77	90	16 381 851.85	14 960 000	37,3	331 944.80
2	-	2	19 238 282.10	6 252 000	98,3	10 200.00
109	80	189	82 205 652.57	69 850 000	3,0	1 714 168.20
-	-	-	1 250 000.00	1 508 000	0,0	27 009.73
38	-	38	69 728 227.31	38 024 000	32,6	1 082 184.75
9	1	10	4 290 633.75	2 774 000	0,0	134 022.00
34	-	44	7 095 075.50	28 357 000	1,2	649 148.05
71	-	99	11 955 134.88	44 237 000	3,1	954 688.71
26	147	173	55 519 787.59	58 630 000	16,0	1 273 530.68
1	59	60	71 567 656.05	65 840 000	0,0	1 897 349.68
-	-	-	55 614 344.55	37 152 000	0,0	1 028 070.00
1	-	1	85 727 209.46	109 570 000	0,0	2 370 000.00
23	-	35	53 271 497.60	73 900 000	3,1	1 303 621.72
25	25	50	30 557 929.45	57 080 000	4,5	986 664.34
10	42	52	5 820 593.80	4 496 000	0,1	213 134.10
45	72	117	91 952 432.45	57 655 000	25,7	1 429 854.11
-	-	-	47 132 575.55	37 237 000	0,0	650 000.10
17	101	118	27 742 330.20	18 340 000	48,8	360 773.15
31	40	71	84 288 451.75	81 870 000	0,0	2 184 534.60
69	134	204	22 242 131.15	10 100 000	44,1	354 342.44
57	135	280	143 782 050.14	172 830 000	15,8	3 486 435.43
1	1	2	120 803 084.50	78 170 000	0,0	1 500 000.00
2	2	4	89 568 671.20	63 030 000	0,0	1 200 000.00
17	87	104	39 667 572.99	39 497 000	69,5	375 654.50
78	1163	1241	210 191 869.18	132 490 000	22,1	1 728 858.39
14	166	182	55 272 909.20	41 250 000	4,5	1 200 461.10
26	148	174	23 960 566.25	18 207 000	29,8	487 197.50
13	27	40	8 596 873.20	5 585 000	10,1	205 716.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-

davon im Baurecht

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
91	58	208	131 392 382.60	154 346 000	3,9	3 770 108.52
38	135	173	73 910 986.86	37 832 000	42,7	875 956.23
-	-	-	6 030 921.45	23 920 000	0,0	311 987.52
1	14	15	47 249 538.20	49 691 000	0,0	1 299 032.00
19	24	43	55 020 711.71	41 029 000	0,0	1 196 084.70
10	72	98	15 096 971.36	18 790 000	4,3	468 414.50
9	41	50	33 611 907.40	31 020 000	13,1	779 399.05
25	121	200	89 189 029.22	89 544 000	4,0	1 796 550.90
9	30	52	7 623 045.35	12 070 000	2,5	362 974.50
22	8	31	25 911 814.00	18 764 000	2,9	704 676.00
30	6	36	69 270 673.92	47 261 000	49,5	711 847.71
2	5	7	17 878 732.74	17 580 000	0,0	440 178.00
33	29	66	24 300 869.55	19 500 000	1,9	468 192.40
13	1	14	97 748 589.10	132 758 000	3,8	1 736 886.68
13	-	14	100 992 881.01	217 970 000	0,0	3 064 801.90
14	254	268	101 665 168.30	118 567 000	0,0	2 282 733.90
31	12	43	9 162 728.20	66 160 000	2,1	1 320 856.70
8	-	9	6 272 964.15	19 010 000	9,3	274 780.15
43	145	188	83 166 670.00	126 400 000	0,0	3 132 750.06
14	18	32	48 680 799.21	110 533 000	0,4	2 584 593.72
13	4	17	3 435 891.55	10 320 000	11,8	177 000.75
23	44	82	35 414 282.60	76 599 000	51,7	543 103.60
18	46	64	6 375 224.40	34 630 000	13,9	539 326.80
8	-	9	24 100 256.20	36 060 000	3,1	579 735.60
9	22	31	8 132 476.10	25 510 000	0,0	425 882.10
44	1	45	45 491 705.15	137 211 000	12,5	2 108 951.39
18	-	20	28 531 252.10	25 360 000	5,5	422 118.05
			<b>3 348 309 766.51</b>	<b>3 785 299 000</b>	<b>9,7</b>	<b>78 808 146.62</b>
106	85	228	91 738 916.33	82 739 000	12,7	2 101 908.90
54	70	124	191 338 098.90	183 984 000	0,8	5 774 922.67
33	-	33	143 172 961.30	169 740 000	0,0	3 559 850.70
-	-	-	1 250 000.00	1 508 000	0,0	27 009.73
-	-	-	47 132 575.55	37 237 000	0,0	650 000.10
91	58	208	131 392 382.60	154 346 000	3,9	3 770 108.52
-	-	-	6 030 921.45	23 920 000	0,0	311 987.52
			<i>612 055 856.13</i>	<i>653 474 000</i>	<i>3,0</i>	<i>16 195 788.14</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34**	1976	-	-	-	-	-
Luzern	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6**	1978	59	29	7	19	4
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86**	1891	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<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	86	63	10	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	43	13	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1



Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
54	70	124	191 338 098.90	183 984 000	0,8	5 774 922.67
3	13	16	30 937 619.15	33 370 000	4,5	577 857.50
25	25	50	30 557 929.45	57 080 000	4,5	986 664.34
78	1163	1241	210 191 869.18	132 490 000	22,1	1 728 858.39
91	58	208	131 392 382.60	154 346 000	3,9	3 770 108.52
13	1	14	97 748 589.10	132 758 000	3,8	1 736 886.68
			692 166 488.38	694 028 000	5,4	14 575 298.10
5	-	20	5 204 551.60	8 909 000	20,8	159 937.80
10	3	40	3 508 089.51	14 910 000	0,3	282 608.90
5	11	34	4 908 386.60	6 499 000	0,0	151 437.00
17	4	75	10 375 156.15	29 070 000	1,6	705 717.15
30	12	128	23 393 523.05	21 590 000	4,9	913 027.30
4	-	23	7 612 810.35	8 452 000	0,0	177 436.00
2	-	7	2 770 586.60	1 693 000	0,0	54 645.00
7	53	88	23 343 714.70	33 533 000	4,1	588 555.00
4	22	73	28 120 859.50	21 480 000	0,6	518 700.00
1	-	8	4 728 676.20	4 010 000	0,0	105 996.65
2	-	10	3 322 922.60	3 825 000	0,0	84 942.00
3	1	39	11 682 890.30	15 470 000	2,0	325 262.60
4	-	14	2 552 498.00	7 243 000	0,0	147 963.90
7	4	49	5 281 734.80	16 380 000	7,1	236 915.00
10	8	35	8 835 109.66	8 102 000	15,9	185 745.80
2	-	12	1 877 014.60	4 853 000	0,0	127 198.70
74	207	516	109 208 336.44	121 030 000	0,0	3 639 040.20
3	-	20	2 033 056.55	7 739 000	5,0	170 793.25
5	-	18	2 122 269.55	6 627 000	0,4	166 537.00
2	-	16	1 469 792.10	5 152 000	1,0	106 900.00
8	6	56	4 816 978.05	16 290 000	0,3	377 461.20
8	-	49	5 000 871.58	18 851 000	7,2	405 371.53
3	-	13	1 711 541.70	4 539 000	3,5	108 225.00
5	-	22	2 812 228.70	8 246 000	4,4	171 177.00
25	67	115	23 908 501.05	39 460 000	0,5	794 741.70
2	7	22	2 147 180.85	8 005 000	0,0	167 862.00
37	97	198	24 031 449.95	61 301 000	10,6	1 088 871.80
32	125	257	85 499 089.63	92 010 000	2,2	2 315 357.50
33	115	224	61 429 230.69	54 160 000	3,1	1 184 341.70
9	13	60	5 999 776.15	25 860 000	0,9	548 786.90

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14**	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Sandäcker (LimmatSpot)**	2019	195	116	32	37	10
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	-	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							
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	43	13	-
<i>davon im Baurecht</i>							

\* 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
30	57	117	33 626 997.60	19 576 000	13,3	580 610.75
21	246	462	146 475 589.51	140 535 000	27,2	2 193 084.65
16	32	87	11 297 985.40	36 959 000	1,3	639 605.80
31	41	101	12 143 196.10	43 020 000	0,1	850 422.50
12	50	134	40 303 285.90	94 620 000	0,1	1 532 657.50
7	14	44	3 298 266.00	14 750 000	1,2	264 162.60
8	35	70	33 476 923.72	53 700 000	6,3	862 810.15
4	1	20	1 556 645.15	7 717 000	6,3	142 009.50
20	8	55	3 930 034.65	21 460 000	0,3	346 471.00
			<b>765 817 751.24</b>	<b>1 107 626 000</b>	<b>5,8</b>	<b>23 423 390.03</b>
2	-	7	2 770 586.60	1 693 000	0,0	54 645.00
2	-	12	1 877 014.60	4 853 000	0,0	127 198.70
32	125	257	85 499 089.63	92 010 000	2,2	2 315 357.50
			90 146 690.83	98 556 000	2,0	2 497 201.20

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	<b>265 806 594.44</b>	<b>307 112 000</b>		<b>930 000.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>6 807 338 525.68</b>	<b>10 048 440 400</b>	<b>5,8</b>	<b>199 606 436.39</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>743 688 596.16</i>	<i>804 796 000</i>	<i>2,9</i>	<i>19 987 041.69</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>692 166 488.38</i>	<i>694 028 000</i>	<i>5,4</i>	<i>14 575 298.10</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>2 693 211 007.93</b>	<b>5 155 515 400</b>	<b>2,4</b>	<b>97 374 899.74</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 486 049.20</i>	<i>52 766 000</i>	<i>2,3</i>	<i>1 294 052.35</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 348 309 766.51</b>	<b>3 785 299 000</b>	<b>9,7</b>	<b>78 808 146.62</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>612 055 856.13</i>	<i>653 474 000</i>	<i>3,0</i>	<i>16 195 788.14</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>692 166 488.38</i>	<i>694 028 000</i>	<i>5,4</i>	<i>14 575 298.10</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>765 817 751.24</b>	<b>1 107 626 000</b>	<b>5,8</b>	<b>23 423 390.03</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 146 690.83</i>	<i>98 556 000</i>	<i>2,0</i>	<i>2 497 201.20</i>
<b>Total</b>	<b>7 073 145 120.12</b>	<b>10 355 552 400</b>	<b>5,8</b>	<b>200 536 436.39</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 30.06.2021
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	-
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	-
11.05.2018 - 17.05.2021	0,1%	12 170 000	-	-12 170 000	-
15.05.2015 - 17.05.2021	0,8%	20 000 000	-	-20 000 000	-
30.08.2013 - 17.05.2021	2,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
04.01.2021 - 02.08.2021	-0,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
30.09.2020 - 30.09.2021	0,0%	38 000 000	-	-	38 000 000
17.05.2021 - 15.11.2021	-0,1%	-	30 250 000	-	30 250 000
17.05.2021 - 15.11.2021	-0,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
28.06.2013 - 16.05.2022	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
17.05.2021 - 16.05.2022	-0,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
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
10.04.2013 - 16.05.2022	1,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
08.05.2020 - 16.05.2022	0,2%	28 000 000	-	-	28 000 000
15.05.2018 - 16.05.2022	0,4%	25 350 000	-	-	25 350 000
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
08.05.2015 - 15.05.2023	1,1%	50 000 000	-	-	50 000 000
17.05.2021 - 15.05.2023	0,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
10.04.2013 - 15.05.2023	1,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
10.02.2015 - 15.05.2023	0,9%	50 000 000	-	-	50 000 000
13.05.2019 - 15.05.2023	0,3%	36 000 000	-	-	36 000 000
29.08.2014 - 15.05.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.04.2013 - 15.05.2023	1,6%	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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
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
31.03.2015 - 16.05.2024	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
14.05.2021 - 16.05.2024	0,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.08.2014 - 16.05.2024	1,4%	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
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
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
17.05.2021 - 15.05.2025	0,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
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
15.04.2021 - 16.02.2026	0,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
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
29.03.2018 - 14.05.2026	0,7%	19 300 000	-	-	19 300 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	41 600 000	-	-	41 600 000
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
15.04.2021 - 15.02.2027	0,4%	-	35 000 000	-	35 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,4%	25 000 000	-	-	25 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	38 000 000	-	-	38 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,7%	44 000 000	-	-	44 000 000
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
01.02.2019 - 01.02.2028	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,7%	40 800 000	-	-	40 800 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,9%	25 010 000	-	-	25 010 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,3%	-	30 000 000	-	30 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,4%	-	40 000 000	-	40 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,5%	39 000 000	-	-	39 000 000
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
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
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
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
15.04.2021 - 17.02.2031	0,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,5%	-	30 800 000	-	30 800 000
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
30.06.2021 - 30.06.2031	0,5%	-	15 000 000	-	15 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,8%	29 200 000	-	-	29 200 000
<b>Total</b>		<b>2 269 580 000</b>	<b>401 050 000</b>	<b>- 229 170 000</b>	<b>2 441 460 000</b>

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

Während des ersten Semesters 2021 hat der Immobilienfonds UBS «Sima» dem Immobilienfonds UBS PF Europe folgenden Kredit zurückbezahlt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
14.12.2020 - 11.06.2021	-0,1%	10 000 000	-	-10 000 000	-
<b>Total</b>		<b>10 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-10 000 000</b>	<b>0</b>

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

### Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

### Geschäfte mit Nahestehenden

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

## **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 S.A., 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 Puplinge-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**

- Roger Frei Architekturfotografie; Titelbild, «Lochäcker» in Kloten
- Halter AG; Claraturm in Basel
- Livit SA Real Estate Management; îlot sud in Morges









UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel

