Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS «Swissreal»

Halbjahresbericht 2023
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Commercial «Swissreal»

Inhaltsverzeichnis

	Seite
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 2023

Valoren-Nr.: 1 442 088

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

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

www.ubs.com/realestate-switzerland

Organisation

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

Verwaltungsrat
- Michael Kehl, Präsident
  Managing Director,
  UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident,
  Managing Director,
  UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
  Managing Director,
  UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied
  Executive Director,
  UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung
- Eugène Del Cioppo
  Geschäftsführer
- Georg Pfister
  Stellvertretender Geschäftsführer und
  Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs
  Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
  Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser
  Leiter Compliance

Depotbank
UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten
KPMG AG, Real Estate, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

Prüfgesellschaft
Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen
- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren (ab 31. März 2023)

Zahlstellen
UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

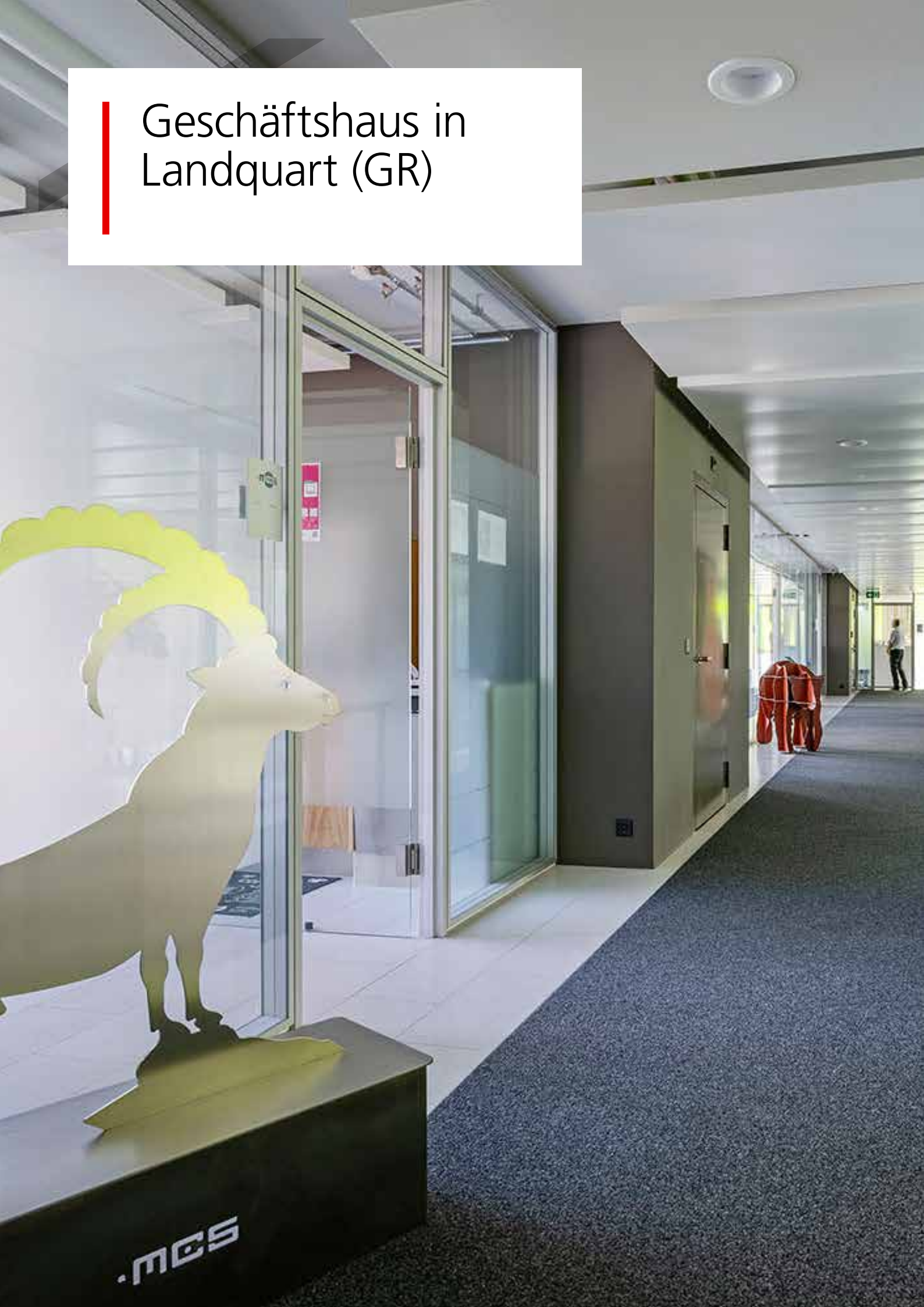
I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich
Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften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

Geschäftshaus in Landquart (GR)



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 525,2	1 524,7	1 408,9
Anzahl Anteile	24 639 784	24 639 784	22 879 799
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	61.90	61.88	61.58
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)[1]	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	59.00	61.55	79.45
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 170,5	2 102,3	2 053,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 185,9	2 110,9	2 060,1
Fremdkapital (in Mio. CHF)	660,7	586,2	651,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	53,0	51,1	50,6
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	2,5	2,5	2,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	31,4	31,6	29,9
Performance (nach 6 Monaten)[2]	2,4%	-14,5%	8,8%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-0,4%	-14,9%	6,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	87,3%	88,8%	89,2%
Wohnbauten	2,6%	2,5%	2,4%
Gemischte Bauten	9,9%	8,7%	8,4%
Bauland/Angefangene Bauten	0,2%	0.0%	0.0%
Kanton Zürich	25,2%	25,5%	25,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	18,0%	18,4%	18,6%
Kanton Waadt	17,3%	17,9%	17,1%
Kanton Bern	11,9%	12,3%	12,6%
Kanton Genf	10,0%	10,0%	9,8%
Übrige Kantone	17,6%	15,9%	16,4%

Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	2,1%	2,1%	2,2%
Ausschüttungsrendite	4,5%	4,3%	3,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	2,0%	2,1%	2,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,6%	1,5%	1,5%
Agio/Disagio	-4,7%	-0,5%	29,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,5%	70,8%	71,9%
Fremdfinanzierungsquote	23,7%	21,4%	25,6%
Mietausfallrate	4,0%	5,1%[3]	5,5%[4]
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	1,08%	1,01%	0,91%

1 Ausschüttung des Vorjahres.
2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).
3 Inkl. vertraglich gewährte Mietzinserlsse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,0% (anstelle von 5,1%) per Halbjahresabschluss belaufen.
4 Inkl. vertraglich gewährte Mietzinserlsse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,3% (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 «Swissreal» konnte im ersten Halbjahr 2023 die Mietausfallrate auf 4,0% senken und verzeichnete bedeutende Anschlussvermietungen mit bestehenden Key Tenants, was von einer hohen Mieterzufriedenheit sowie von einer weiterhin intakten Nachfrage nach attraktiven kommerziellen Flächen zeugt. Das hervorragend diversifizierte Bestandesportfolio weist zudem eine durchschnittliche Indexierung von rund 89% auf und ist somit auch bestens gegen Inflationstendenzen gerüstet.

Marktbericht

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt stieg im 1. Quartal 2023 um 0,3% im Vergleich zum Vorquartal. Neben einer weiteren Stabilisierung der Lieferketten wurde das BIP-Wachstum vor allem vom soliden privaten Konsum gestützt. Für das 2. Quartal 2023 zeichnet sich angesichts der global rückläufigen Güternachfrage aber eine Abschwächung ab. Für 2023 wird mit einem unterdurchschnittlichen, aber positiven BIP-Wachstum von 0,9%, für 2024 mit 1,3% gerechnet. Die Inflation ist mit dem Rückgang auf 1,7% im Juni 2023 zwischenzeitlich wieder ins Zielband der SNB von 0-2% gefallen, wobei dies besonders auf erneut wegfallende Energiebasiseffekte zurückzuführen ist. Die Schweizerische Nationalbank hat in Reaktion auf die inflationäre Entwicklung den Leitzins innerhalb des vergangenen Jahres um insgesamt 250 Basispunkte auf aktuell 1,75% angehoben. Im 3. Quartal 2023 dürfte der Anhebungszyklus mit einem weiteren Schritt um 25 Basispunkte abgeschlossen und der Leitzins bis 2024 konstant bei 2% belassen werden. Die Reduktion der Risikoprämie für Immobilienanlagen sowie die gestiegenen Finanzierungskosten haben im 1. Quartal 2023 zu einem Anstieg der Spitzennettoanfangsrendite für Büroliegenschaften um 30 Basispunkte und für Verkaufsflächen um 23 Basispunkte im Vorjahresvergleich geführt. Auf dem Büromarkt zeigt sich, dass die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Flächen an guten Lagen anhaltend stark ist und sich die Spitzenmieten entsprechend erhöhen, während der übrige Markt durch Konsolidierungen mehr Druck verspürt und die durchschnittliche Büroangebotsmiete zwischen 2021 und 2023 gemäss Wüest Partner um 3,2% zurückgegangen ist. Nachdem die Mieten von Verkaufsflächen während der Pandemie deutlich nachgegeben haben, wird seit 2023 mit +6,7% im 2. Quartal 2023 wieder positives Mietpreiswachstum verzeichnet. Angesichts einer geringen Ausweitung des Angebots dürften sich moderne, gut gelegene kommerzielle Immobilien auch künftig positiv entwickeln.

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. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

Der Börsenkurs lag per 30. Juni 2023 bei CHF 59.00 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Differenz von CHF 1.20 oder -2,0% entspricht. Demnach hat sich das Disagio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von -4,8% per Jahresanfang auf -4,7% per 30. Juni 2023 verändert. Die Börsenperformance beträgt zum Halbjahresabschluss 2,4% und liegt somit 2,8 Prozentpunkte über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von -0,4% aufwies. Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten lag per 30. Juni 2023 bei 4,0% der Sollmietzinseinnahmen.

UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes sowie nachhaltig ertragsstarkes Immobilienportfolio. Per Januar 2023 konnten zwei attraktive Geschäftsliegenschaften in Gossau (SG) und Landquart (GR) akquiriert werden. Das «Hirschberg-center» an der St. Gallerstrasse in Gossau mit rund 9000 m² vermietbarer Fläche sowie 119 Parkplätzen bietet einen attraktiven Mietermix mit stabilem Cashflow und ist nahezu vollvermietet. Mit dem bonitätsstarken Ankermieter besteht ein langfristiger Mietvertrag. Das moderne und gut unterhaltene Gebäude wurde 2017 gesamtheitlich saniert und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Das hochwertige und repräsentative Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse in Landquart (GR) liegt an bester Lage in der gut frequentierten Zentrumszone, direkt gegenüber vom Bahnhof. Die vermietbare Fläche der Liegenschaft mit Baujahr 2003 beträgt rund 3200 m², wobei sich rund 84% auf Büroflächen und rund 16% auf Lager und Nebennutzung verteilen. Sämtliche Büroflächen sind an eine breit diversifizierte Mieterschaft vermietet. Mit dieser Akquisition wird das Portfolio erstmals durch einer Liegenschaft im Kanton Graubünden erweitert, wodurch die bereits sehr gute geografische Verteilung weiter verbessert wird. Beide Akquisitionen stützen die nachhaltige Ertragskraft von UBS «Swissreal» und leisten einen positiven Beitrag zur Stärkung, Verjüngung und zielgerichteten Entwicklung der Fonds.

Geschäftsliegenschaft «Hirschbergcenter» in Gossau (SG)

Im vergangenen Halbjahr 2023 konnten ausserdem mehrere Sanierungsaktivitäten erfolgreich abgeschlossen und neue Sanierungsprojekte sowie ein Neubauprojekt gestartet werden.

Für das Neubauprojekt erfolgte der feierliche Spatenstich am 28. April 2023 in Studen (BE). Hier entsteht der neue Hauptsitz der Atlas Copco (Schweiz) AG. Das repräsentative und moderne Büro- und Produktionsgebäude im Minergie-Standard wird als innovative Holz-Hybrid-Konstruktion mit rund 700 m^3 Schweizer Holz erstellt. Nachhaltigkeitsaspekte stehen jedoch nicht nur beim Bau des dreigeschossigen Gebäudes im Fokus, sondern auch bei dessen Betrieb. So entsteht auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage, welche eine Leistung von rund 66 kWp erbringt. Damit werden unter anderem eine effiziente Luft-Wärmepumpe zur Produktion von Heizwärme und Warmwasser sowie Elektro-Ladestationen betrieben. Die Fertigstellung und der langfristige Bezug durch die bonitätsstarke Mieterschaft ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen und das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 11 Mio.

Im Frühjahr 2023 hat auch die Ausführungsphase für eine weitere Photovoltaikanlage auf dem Magnet Areal in Pratteln mit einer Leistung von rund 360 kWp und einer Fläche von ca. 1125 m^2 gestartet. Hier sind bereits zwei Anlagen in Betrieb, welche Ende 2019 und 2022 installiert wurden und für den Eigenverbrauch der jeweiligen Single-Tenants genutzt werden. Nach der Installation der dritten Anlage verfügen die Photovoltaikanlagen des Magnet Areals über eine Leistung von rund 580 kWp und eine Gesamtfläche von ca. 1800 m^2.

Und in Lausanne wurde mit der Gesamtsanierung des Wohnturms «Tour de la Sallaz» gestartet. Die Liegenschaft mit 46 Wohnungen befindet sich an verkehrstechnisch hervorragender Lage direkt an der Metrostation «Sallaz» und bietet von den oberen Etagen einen spektakulären Seeblick. Bei der Sanierung nach «Minergie Renovation» stehen neben den Wohnungssanierungen vor allem Nachhaltigkeitsaspekte im Fokus: Die Fassade erhält eine neue Dämmung mit vorgehängter, gelochter Leicht-Metallfassade und neue Holz-Metallfenster mit Rafflamellenstoren. Das Dach wird neu gedämmt sowie begrünt und es wird eine neue Photovoltaikanlage installiert.

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

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 515,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23,7% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 auf CHF 53,0 Mio.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 1,8 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2023 beläuft sich auf 1,05% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 4,2 Jahre erhöht werden.

Die Mietausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 4,0% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 31,8 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	3 573 779.00	2 500 650.32	1 073 128.68
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten[1]	4 850 000.00	0.00	4 850 000.00
Wohnbauten[1]	55 484 000.00	53 583 000.00	1 901 000.00
davon im Stockwerkeigentum	*2 303 000.00*	*2 237 000.00*	*66 000.00*
Kommerziell genutzte Liegenschaften[1]	1 891 942 000.00	1 862 037 000.00	29 905 000.00
davon im Baurecht	*192 878 000.00*	*195 476 000.00*	*-2 598 000.00*
davon im Stockwerkeigentum	*156 700 000.00*	*192 480 000.00*	*-35 780 000.00*
Gemischte Bauten[1]	214 853 000.00	182 671 000.00	32 182 000.00
Laufende Sanierungen	3 324 000.00	4 035 000.00	-711 000.00
Total Grundstücke	2 170 453 000.00	2 102 326 000.00	68 127 000.00
Sonstige Vermögenswerte	11 826 997.20	6 057 660.54	5 769 336.66
Gesamtfondsvermögen	**2 185 853 776.20**	**2 110 884 310.86**	**74 969 465.34**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-90 000 000.00	0.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite[2]	0.00	-5 000 000.00	5 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 495 208.63	-7 175 096.96	-2 320 111.67
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-99 495 208.63	-102 175 096.96	2 679 888.33
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-425 000 000.00	-355 000 000.00	-70 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-425 000 000.00	-355 000 000.00	-70 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-524 495 208.63	-457 175 096.96	-67 320 111.67
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1 661 358 567.57**	**1 653 709 213.90**	**7 649 353.67**
Geschätzte Liquidationssteuern	-136 175 500.00	-129 041 000.00	-7 134 500.00
Nettofondsvermögen	**1 525 183 067.57**	**1 524 668 213.90**	**514 853.67**

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	13 918.65	0.00	13 918.65
Negativzinsen	0.00	-62 798.45	62 798.45
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	52 955 459.82	51 139 707.64	1 815 752.18
Aktivierte Bauzinsen	73 929.20	57 541.25	16 387.95
Sonstige Erträge	333 678.17	57 067.37	276 610.80
Übrige Aktivzinsen	0.00	7 201.77	-7 201.77
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1 742 385.15	-1 742 385.15
Total Ertrag	**53 376 985.84**	**52 941 104.73**	**435 881.11**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 802 748.68	-1 133 686.09	-669 062.59
Baurechtszinsen	-1 223 583.20	-1 345 623.20	122 040.00
Sonstige Passivzinsen	0.00	-5 279.20	5 279.20
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 526 933.58	-2 500 337.88	-26 595.70
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 731 682.62	-3 774 144.01	42 461.39
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 959 260.43	-2 226 137.48	266 877.05
Verwaltungsaufwand[3]	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-2 231 153.05	-2 171 515.65	-59 637.40
Schätzungsaufwand[3]	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-66 623.00	-60 015.05	-6 607.95
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-3 731 682.62	-3 774 144.01	42 461.39
Entnahme	3 731 682.62	3 774 144.01	-42 461.39
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-8 312 103.09	-8 013 872.13	-298 230.96
die Depotbank[3]	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-98 678.04	-96 770.11	-1 907.93
Total Aufwand	**-21 952 765.69**	**-21 327 380.80**	**-625 384.89**

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.
2 Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.
3 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	**31 424 220.15**	**31 613 723.93**	**-189 503.78**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	**31 424 220.15**	**31 613 723.93**	**-189 503.78**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	424 154.31	-631 383.12	1 055 537.43
Gesamterfolg	**31 848 374.46**	**30 982 340.81**	**866 033.65**

Veränderung des Nettofondsvermögens
(ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	**1 558 630 120.71**	**1 447 627 049.74**	**111 003 070.97**
Ordentliche Jahresausschüttung	-65 295 427.60	-60 631 467.35	-4 663 960.25
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	106 690 290.70	-106 690 290.70
Gesamterfolg	31 848 374.46	30 982 340.81	866 033.65
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 525 183 067.57**	**1 524 668 213.90**	**514 853.67**
Inventarwert pro Anteil	**61.90**	**61.88**	**0.02**

Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-30.6.2023 Anzahl	1.1.2022-30.6.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	24 639 784	22 879 799	1 759 985
Ausgegebene Anteile	0	1 759 985	-1 759 985
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	**24 639 784**	**24 639 784**	**0**

Anhang

	30.06.2023	30.06.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	6,0	6,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	40,6	42,1
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 704,7	1 673,6
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022
Mietausfallrate	4,0%	5,1%[1]
Fremdfinanzierungsquote	23,7%	21,4%
Ausschüttungsrendite	4,5%	4,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,5%	70,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	1,08%	1,01%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)[2]	2,0%	2,1%
Agio/Disagio	-4,7%	-0,5%
Performance[2]	2,4%	-14,5%
Anlagerendite[2]	2,1%	2,1%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).
1 Inkl. vertraglich gewährte Mietzinserlsse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,0% (anstelle von 5,1%) 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 AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: 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

	30.06.2023		30.06.2022	
	Effektiv	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**
Vergütungen an die Fondsleitung 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 Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	2,0%	5,0%	2,7%	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern 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

	30.06.2023 in Mio. CHF	**30.06.2022 in Mio. CHF**
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	6,0	–

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

	30.06.2023 in Mio. CHF	**30.06.2022 in Mio. CHF**
1 bis 5 Jahre	270,0	230,0
> 5 Jahre	155,0	125,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3,5	4–4,5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Studen (BE)	Gewerbestrasse		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zürich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
Total Wohnbauten							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
davon im Stockwerkeigentum							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarermattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1**	1906	-	-	-	-	-
Basel	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15**	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9**	1990	1	-	-	1	-
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)**	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Etoy	La Tuilière 16	2017	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de**	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de**	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de**	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la**	1929	6	1	1	1	3
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la**	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	-	6	4	4
Geroldswil	Fahrweidstr. 80**	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14**	1990	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	4 850 955.82	4 850 000		0.00
			4 850 955.82	**4 850 000**		**0.00**
-	4	8	1 632 553.05	2 303 000	0,0	44 994.00
-	14	30	1 771 611.63	5 707 000	0,3	115 734.90
7	56	106	12 784 899.19	23 762 000	0,6	499 415.05
1	3	27	9 875 723.70	23 712 000	0,0	315 923.90
			26 064 787.57	**55 484 000**	**0,3**	**976 067.85**
-	4	8	1 632 553.05	2 303 000	0,0	44 994.00
			1 632 553.05	2 303 000	0,0	44 994.00
43	61	104	24 705 363.80	27 064 000	2,7	774 285.30
59	297	356	85 612 278.08	91 021 000	0,2	2 100 505.29
3	245	248	8 729 806.25	6 212 000	14,9	201 758.00
14	164	178	21 938 699.15	22 953 000	6,2	625 639.20
54	53	107	49 469 523.40	52 944 000	0,3	1 234 223.25
17	58	75	32 291 790.94	41 993 000	0,0	984 606.00
9	9	18	24 334 388.37	24 240 000	0,0	558 991.30
23	71	111	26 558 823.20	42 420 000	6,8	795 704.60
11	-	11	6 197 907.35	7 293 000	4,5	215 436.90
12	-	13	14 541 851.65	20 313 000	5,3	419 437.10
11	-	11	5 771 384.91	5 111 000	96,9	5 000.00
29	78	108	15 925 928.51	14 132 000	12,0	442 727.64
23	114	137	84 335 815.70	92 780 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 852 080.70	59 106 000	1,2	1 972 907.10
1	-	1	24 196 791.25	25 588 000	0,0	760 620.00
91	65	156	55 138 041.50	54 055 000	0,0	1 261 038.00
78	138	216	67 172 928.72	54 185 000	2,3	1 762 908.41
5	104	109	36 804 642.65	35 181 000	0,0	1 031 724.00
10	-	10	24 822 355.80	24 636 000	0,0	478 743.60
19	152	171	61 524 779.30	51 748 000	27,2	911 276.30
3	56	60	8 069 343.60	5 864 000	3,2	231 922.70
14	-	14	4 429 672.37	9 182 000	19,9	173 250.00
47	1	84	15 046 663.78	29 687 000	0,2	780 817.10
23	1	24	14 979 142.55	33 370 000	9,5	519 716.75
27	-	33	18 031 619.09	36 606 000	2,4	746 178.00
18	-	18	10 107 427.55	18 330 000	6,2	424 368.00
33	-	47	15 718 753.00	30 827 000	0,0	647 217.10
8	78	86	12 989 358.39	13 088 000	0,0	372 374.40
10	58	68	8 758 881.91	5 470 000	0,0	193 764.00
9	126	135	15 072 423.20	15 805 000	0,2	486 975.42

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3,5	4–4,5	>5
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244	1983	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)**	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Landquart	Bahnhofstr. 9, 11	2003	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue**	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue**	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de**	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue**	1905	7	5	-	1	1
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b**	1995	12	8	4	-	-
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbüel)**	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)**	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)**	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99**	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90**	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)**	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
St. Gallen	Multergasse 41/Schmiedgasse 32**	1980	10	8	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilen	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12**	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25**	1986	10	6	4	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainaustr. 30**	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
22	41	63	30 446 403.00	30 502 000	6,3	688 314.70
7	35	42	18 972 950.75	17 858 000	0,0	534 079.41
115	83	198	49 774 409.05	40 051 000	3,5	912 503.89
1	-	1	772 397.40	924 000	0,0	16 206.00
48	71	119	10 835 000.25	10 894 000	5,5	298 341.20
9	-	12	2 538 312.10	5 123 000	0,0	136 548.00
7	-	10	1 748 773.60	4 217 000	4,5	84 503.00
35	105	140	25 227 712.33	29 019 000	0,3	844 858.00
22	-	30	3 078 704.50	8 514 000	18,3	158 134.00
7	-	7	1 706 477.20	3 356 000	0,0	88 953.00
31	3	41	10 237 902.59	21 381 000	14,4	433 611.30
25	17	54	24 209 208.18	21 962 000	2,0	593 890.07
1	-	1	3 441 810.40	3 985 000	0,0	138 198.00
28	541	569	32 211 234.36	30 673 000	0,0	1 110 904.20
6	-	6	60 724 317.32	64 097 000	0,0	1 946 875.11
60	154	214	36 716 536.90	40 193 000	0,2	1 165 585.35
1	-	1	7 374 958.45	7 668 000	0,0	249 864.00
29	75	104	17 995 007.19	15 959 000	10,7	477 367.00
48	129	177	27 985 124.69	27 915 000	8,4	957 817.40
23	22	46	19 877 120.67	17 839 000	13,2	650 316.90
17	-	17	39 753 829.93	52 647 000	0,0	1 024 999.98
7	248	255	29 999 909.53	31 328 000	0,0	654 499.90
5	71	76	22 178 054.76	21 377 000	0,0	760 722.90
15	60	75	28 085 457.00	25 019 000	0,0	645 016.00
22	251	273	58 346 476.52	51 912 000	19,8	1 192 489.15
7	53	60	25 148 985.26	28 441 000	0,0	831 052.65
23	71	95	21 993 619.05	18 852 000	0,2	555 177.60
1	-	11	13 525 285.31	15 125 000	0,0	224 789.00
45	65	111	12 736 375.15	9 318 000	1,1	426 006.00
2	-	2	5 899 907.35	3 591 000	0,0	135 905.10
76	174	251	22 624 233.45	9 506 000	13,9	441 381.70
50	205	256	31 651 691.40	23 997 000	14,0	589 941.05
42	27	69	38 415 896.90	32 173 000	5,6	1 124 953.06
8	1	19	14 918 134.30	22 347 000	2,6	414 024.20
29	105	134	41 748 276.05	41 150 000	18,4	939 136.20
12	2	14	24 627 224.60	35 619 000	0,5	458 167.04
8	78	86	26 381 237.37	33 982 000	0,0	716 723.40
11	17	43	17 088 922.20	30 951 000	0,0	543 327.00
1	-	1	6 300 123.53	9 979 000	0,0	191 972.00
9	-	11	14 758 315.30	31 988 000	0,0	503 484.80
6	-	6	7 758 226.70	12 389 000	0,0	226 701.00
			1 747 943 009.26	**1 895 025 000**	**4,4**	**47 822 873.72**

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3,5	4–4,5	>5
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
davon im Baurecht							
Baar	Baarermattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1**	1906	-	-	-	-	-
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
St. Gallen	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
Zürich	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
davon im Stockwerkeigentum							
Gemischte Bauten							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32**	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Lausanne	Berne 1, route de**	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
	Villamont 19, avenue**	1958	21	9	4	4	4
Zürich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.
** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
23	114	137	84 335 815.70	92 780 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 852 080.70	59 106 000	1,2	1 972 907.10
1	-	1	772 397.40	924 000	0,0	16 206.00
60	154	214	36 716 536.90	40 193 000	0,2	1 165 585.35
			186 676 830.70	*193 003 000*	*0,5*	*5 776 116.45*
14	164	178	21 938 699.15	22 953 000	6,2	625 639.20
54	53	107	49 469 523.40	52 944 000	0,3	1 234 223.25
52	73	125	64 852 080.70	59 106 000	1,2	1 972 907.10
45	65	111	12 736 375.15	9 318 000	1,1	426 006.00
6	-	6	7 758 226.70	12 389 000	0,0	226 701.00
			156 754 905.10	*156 710 000*	*1,6*	*4 485 476.55*
7	34	59	7 377 509.88	7 393 000	0,2	245 003.00
7	-	20	9 747 950.82	19 072 000	0,0	411 400.50
7	15	29	10 225 191.29	13 732 000	0,6	292 304.00
15	1	62	23 218 924.06	20 682 000	0,6	665 763.00
13	2	65	42 841 297.88	50 635 000	0,4	836 798.00
22	-	43	12 340 533.95	17 653 000	1,6	389 160.00
14	8	40	19 735 762.65	39 020 000	0,0	530 126.00
14	33	64	23 959 457.10	31 076 000	0,5	558 973.65
11	8	27	7 099 326.40	15 831 000	0,0	226 990.10
			156 545 954.03	**215 094 000**	**0,5**	**4 156 518.25**

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	**4 850 955.82**	**4 850 000**		**0.00**
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	**1 930 553 750.86**	**2 165 603 000**	**4,0**	**52 955 459.82**
davon im Baurecht	*186 676 830.70*	*193 003 000*	*0,5*	*5 776 116.45*
davon im Stockwerkeigentum	*158 387 458.15*	*159 013 000*	*1,6*	*4 530 470.55*
Wohnbauten	**26 064 787.57**	**55 484 000**	**0,3**	**976 067.85**
davon im Stockwerkeigentum	*1 632 553.05*	*2 303 000*	*0,0*	*44 994.00*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**1 747 943 009.26**	**1 895 025 000**	**4,4**	**47 822 873.72**
davon im Baurecht	*186 676 830.70*	*193 003 000*	*0,5*	*5 776 116.45*
davon im Stockwerkeigentum	*156 754 905.10*	*156 710 000*	*1,6*	*4 485 476.55*
Gemischte Bauten	**156 545 954.03**	**215 094 000**	**0,5**	**4 156 518.25**
Total	**1 935 404 706.68**	**2 170 453 000**	**4,0**	**52 955 459.82**

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.01.2023
Landquart (GR)	Bahnhofstr. 9, 11	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.01.2023
Studen (BE)	Gewerbestrasse	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	06.04.2023
Verkäufe			
Keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2023
28.12.2022 - 24.03.2023	1,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-30 000 000	-
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-15 000 000	-
13.04.2022 - 19.05.2023	0,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
03.01.2023 - 25.08.2023	1,4%	-	10 000 000	-	10 000 000
03.01.2023 - 24.11.2023	1,4%	-	10 000 000	-	10 000 000
19.04.2023 - 16.02.2024	2,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.05.2023 - 23.08.2024	2,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
19.05.2023 - 22.11.2024	2,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2022 - 16.05.2025	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.05.2021 - 18.05.2029	0,4%	45 000 000	-	-	45 000 000
03.01.2023 - 24.05.2030	1,8%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.04.2023 - 24.05.2030	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 23.05.2031	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2032	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 27.05.2033	2,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		**430 000 000**	**160 000 000**	**-75 000 000**	**515 000 000**

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

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%
Coop

Geschäfte mit Nahestehenden
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

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

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

Bildnachweis
- Mark Niedermann Photography; Titelbild (Picassoplatz, Basel)
- UBS Real Estate Advisory; St. Gallerstrasse in Gossau (SG)
- CSL Immobilien AG; Bahnhofstrasse in Landquart (GR)

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

© UBS 2023. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.
Erscheint auch in französischer Sprache. 650219