

UBS «Swissreal»

Jahresbericht 2023

UBS (CH) Property Fund

– Swiss Commercial «Swissreal»



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzbericht	20
Finanzrechnung	22
Anhang	24
Liegenschaftenverzeichnis	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	32
Bewertungsbericht	34

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

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 Strebelt, 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
- Matthias Börlin
Leiter Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Leiter Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Leiterin Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Leiter Corporate Services
- Hubert Zeller
Leiter White Labelling Solutions Schweiz

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- 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.



La CHD se refait une beauté
Nous sommes toujours ouverts de 7h à 20h
Clinique Hygiene Dentaire

STEINER
CONSTRUCTION

Route de Berne 1
in Lausanne

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1531,7	1558,6	1447,6
Anzahl Anteile	24 639 784	24 639 784	22 879 799
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	62.16	63.26	63.27
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	61.80	60.20	74.95
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2158,8	2120,9	2074,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2175,3	2131,1	2088,4
Fremdkapital (in Mio. CHF)	643,7	572,5	640,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	106,4	101,8	100,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	5,0	4,9	4,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	65,6	65,0	60,7
Performance ¹	7,2%	-16,3%	2,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,0%	-15,2%	7,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	86,5%	87,3%	88,6%
Gemischte Bauten	10,4%	10,1%	8,8%
Wohnbauten	2,6%	2,6%	2,6%
Bauland/Angefangene Bauten	0,5%	0,0%	0,0%
Kanton Zürich	25,3%	25,7%	25,8%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	17,9%	18,4%	18,6%
Kanton Waadt	17,4%	17,7%	16,9%
Kanton Bern	12,1%	12,0%	12,4%
Kanton Genf	10,1%	10,2%	10,1%
Übrige Kantone	17,2%	16,0%	16,2%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite	2,6%	4,3%	5,0%
Ausschüttungsrendite	4,3%	4,4%	3,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	101,8%	102,9%	99,9%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,6%	4,3%	4,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,0%	3,2%	3,5%
Agio/Disagio	-0,6%	-4,8%	18,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,0%	72,5%	71,9%
Fremdfinanzierungsquote	22,9%	20,3%	24,3%
Mietausfallrate	3,8%	5,2% ²	5,7% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV	1,10%	1,04%	0,91%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,9% (anstelle von 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

³ Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,8% (anstelle von 5,7%) per Jahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Swissreal» kann erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Durch zahlreiche Neu- und Anschlussvermietungen konnte die Mietausfallrate weiter gesenkt werden und betrug per Jahresende tiefe 3,8%. Die Mietzinseinnahmen konnten um rund CHF 4,6 Mio. gesteigert werden und der Marktwert sämtlicher Liegenschaften stieg um 1,8% auf rund CHF 2,16 Mrd. an. Die Ausschüttungsrendite des ertragsstarken Portfolios verbleibt stabil auf Vorjahresniveau und beträgt attraktive 4,3%. Mit diesem erfreulichen Jahresergebnis positioniert sich UBS «Swissreal» weiterhin als einer der führenden Schweizer kommerziellen Immobilienfonds.

Marktsituation

Dienstleistungssektor stützt Schweizer Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 deutlich an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage inzwischen zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrie führt. Die Aufwertung des Frankens bedingt zusätzliche Herausforderungen für die exportorientierte Industrie. Die Beschäftigung hält sich aber, vor allem gestützt durch den Dienstleistungssektor, robust. Das Beschäftigungswachstum lag mit 1,7% im Vorjahresvergleich deutlich über dem langjährigen Wachstumsdurchschnitt (1,2%). Mit 2,3% im Dezember ist die Arbeitslosenquote im Verlauf des Jahres zwar leicht gestiegen (Dez 2022: 2,1%), ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. Insgesamt ist die Schweizer Wirtschaft 2023 um 0,8% gewachsen. Für 2024 wird ab dem 2. Halbjahr wieder mit stärkeren Impulsen aus der globalen Wirtschaft und so mit einem Jahreswachstum von 1,2% gerechnet. Die Inflationsdynamik hat im Vergleich zum Höhepunkt 2022 und auch im Laufe des Jahres 2023 signifikant abgenommen. 2023 belief sich die Jahresteuern im Durchschnitt zwar noch auf +2,1%, befand sich aber seit Juni wieder im Zielband der Preisstabilität der Schweizerischen Nationalbank von 0 bis 2%. Seit dem letzten Schritt von 1,5% auf 1,75% im Juni hat die Nationalbank folglich auch den Leitzins nicht mehr erhöht. In Anbetracht des Rückgangs bei der Teuerung ist für 2024 mit Zinssenkungen zu rechnen.

Spitzenrenditen passen sich dem Zinsumfeld an

Die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt sind in Anbetracht des neuen Zinsumfelds im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 4. Quartal 2023 im Durchschnitt um 62 Basispunkte gestiegen. Der Anstieg im Wohn- und Bürosegment war dabei mit 65 Basispunkten stärker als im Verkaufsflächensegment (50 Basispunkte), wobei letzteres auch am wenigsten Kompression vor der Zinswende verbuchte. Mit dem zusätzlich deutlichen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen lag die Risikoprämie von Immobilien Ende 2023 bei etwa 150 Basispunkten und damit wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 Basispunkten.

Ausdifferenzierung im Bereich der kommerziellen Immobilien

Die Büroflächennachfrage hat sich angesichts von Home Office und hybriden Arbeitsmodellen verändert, wobei Schweizer Unternehmen im internationalen Vergleich eine bedeutend höhere Anwesenheit der Mitarbeitenden in den Büros verzeichnen. Neben der strukturellen Veränderung dämpft aktuell die konjunkturelle Abschwächung die Büroflächennachfrage, wobei die Auswirkungen auf Grund der Stabilität des Arbeitsmarktes, insbesondere im Dienstleistungsbereich, schweizweit im Rahmen bleiben. Die Angebotsquote ist zwischen 2022 und 2023 nur marginal von 4,5% auf 4,6% gestiegen. Nichtsdestotrotz zeigt sich auch am Schweizer Markt eine Ausdifferenzierung zugunsten von Primeobjekten, während Büroobjekte an peripheren Lagen oder in schlechtem (energetischem) Zustand wenig Nachfrage erfahren. Dieser Trend zeichnet sich auch bei den Mieten ab: Während Spitzenmieten im 4. Quartal 2023 um 3% im Vorjahresvergleich anstiegen, sank die durchschnittliche Miete um 3,6%. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch am Verkaufsflächenmarkt: Trotz des schwierigen Umfelds mit düsterer Konsumentenstimmung und rückläufigen Detailhandelsumsätzen verzeichnen Verkaufsflächen an zentralen, gut frequentierten Lagen weiterhin eine solide Nachfrage am Mietmarkt und hohes Mietpreiswachstum. Die Beliebtheit der Prime-Lagen lässt sich auch auf die Rückkehr der Touristen zurückführen: Mit 41,8 Mio. Logiernächten wurde im Jahr 2023 nicht nur eine weitere Erholung des Corona-bedingten Einbruchs sondern gar ein neuer Rekordwert verbucht.

Aktuelle Informationen zu Research Schweiz,

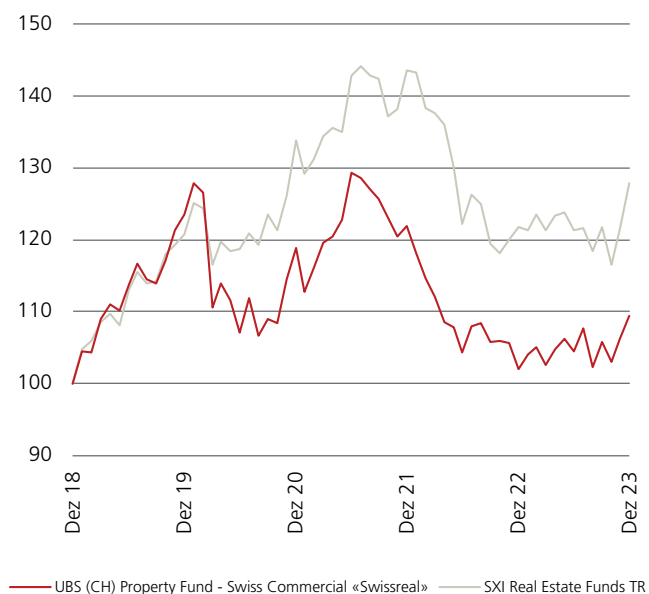
wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs lag am Geschäftsjahresende bei CHF 61.80 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Differenz von CHF 1.60 oder 2,7% entspricht. Demnach hat sich das negative Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von -4,8% per Jahresanfang auf -0,6% per Jahresende verbessert. Unter Einbezug der Ausschüttung beträgt die jährliche Performance 7,2% und liegt somit 2,2 Prozentpunkte über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von 5,0% aufwies.

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau belassen und beträgt CHF 2.65. Die daraus resultierende Ausschüttungsrendite liegt bei attraktiven 4,3%. Der Inventarwert pro Anteil reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,7% von CHF 63.26 auf CHF 62.16. Die Ausschüttung zusammen mit der Veränderung des Inventarwerts ergibt im Geschäftsjahr 2023 eine Anlagerendite von 2,6%.

Liegenschaftsportfolio

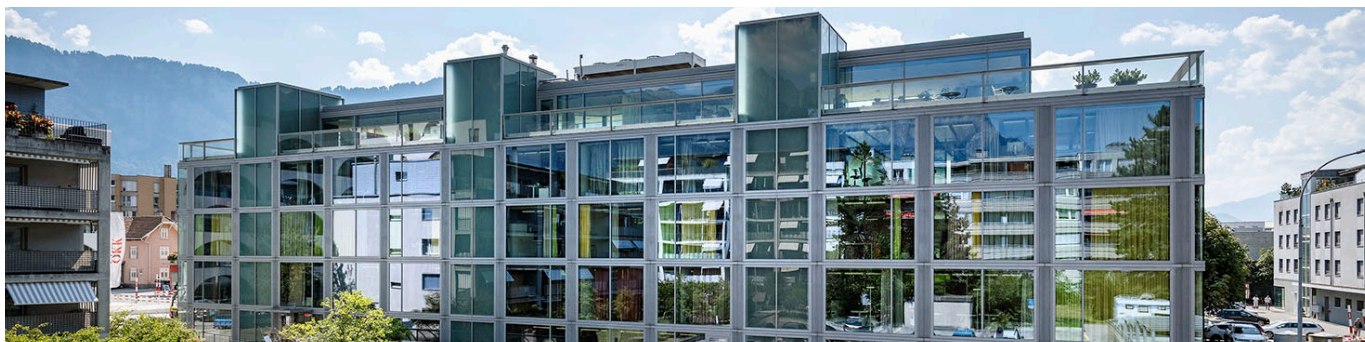
UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes Immobilienportfolio. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten drei Liegenschaften neu erworben werden, wovon sich eine Liegenschaft in der Berichtsperiode im Bau befindet. Per Ende 2023 umfasste das Immobilienportfolio von UBS «Swissreal» somit 85 Bestandesliegenschaften. Der Marktwert sämtlicher Immobilienanlagen betrug rund CHF 2159 Mio. und hat sich demnach gegenüber dem Vorjahr um 1,8% bzw. rund CHF 37,9 Mio. erhöht. Die Mietzinseinnahmen konnten um 4,5% auf CHF 106,4 Mio. gesteigert werden, bei einer erfreulich tiefen Mietausfallrate von 3,8%.

UBS «Swissreal» weist eine robuste, breit diversifizierte Portfoliostruktur in Kombination mit einer bonitätsstarken Mieterschaft und einer damit verbundenen nachhaltigen Ertragsstärke auf. Dadurch konnte in einem weiterhin volatilen Marktumfeld die Mietausfallrate auf ein für ein kommerzielles Immobilienportfolio erfreulich tiefes Niveau von 3,8% reduziert werden. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden mehrere bedeutende Anschlussvermietungen bestehender Key Tenants sowie erfolgreiche Wiedervermietungen abgeschlossen. So konnte UBS «Swissreal» zum Beispiel an der Rue du Caudray 2-8 in Renens (VD) gleich mehrere Neuvermietungen vermelden: Unter anderem konnte per Juli 2023 die Etavis SA, ein auf Elektrotechnik und Gebäudeinfrastruktur spezialisiertes Unternehmen, rund 820 m² Büroflächen neu beziehen. Ebenso konnte per Dezember 2023 die Apleona Schweiz AG mit ihrem Lausanner Hauptsitz weitere 1047 m² Büroflächen langfristig übernehmen. Apleona Schweiz AG ist ein führendes Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche, das sich auf die Verwaltung und das Facility Management spezialisiert hat. Im Geschäftshaus «Achteck» an der Steinackerstrasse 6-12 in Urdorf konnten nahezu alle freien Flächen vermietet und im Zuge der Verhandlungen ausserdem bestehende Mietverträge teilweise vorzeitig bis 2033 verlängert werden. Für das Einkaufszentrum im Wankdorf Center Bern wurde mit dem langjährigen Ankermieter Coop per 1. Juli 2024 eine Vertragsverlängerung um weitere 15 Jahre abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2023 konnten ausserdem mehrere neue Sanierungsprojekte sowie ein Neubauprojekt gestartet werden. Im April erfolgte der feierliche Spatenstich für das Neubauprojekt in Studen (BE). Hier entsteht mit einem repräsentativen und modernen Büro- und Produktionsgebäude in Holz-Hybrid-Konstruktion der neue Hauptsitz der Atlas Copco (Schweiz) AG. Im Verlaufe des Geschäftsjahres wurden zudem weitere Photovoltaikanlagen auf dem Magnet Areal in Pratteln sowie in Sargans installiert und bereits in Betrieb genommen. In Lausanne wurde mit der Gesamtsanierung des Wohnturms «Tour de la Sallaz» gestartet. Die Liegenschaft mit 48 Wohnungen befindet sich an verkehrstechnisch hervorragender Lage direkt an der Metrostation «Sallaz». Bei der Sanierung nach «Minergie Renovation» stehen vor allem Nachhaltigkeitsaspekte im Fokus. Diese und zahlreiche weitere Sanierungsaktivitäten im Bestand tragen zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität von UBS «Swissreal» bei.

Die Anlagestrategie strebt unverändert hauptsächlich Investitionen in kommerziell genutzte Immobilien an. Der Gesamtertrag 2023 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Büro 35,7%, Gewerbe 19,4%, Verkauf 16,2%, Übrige 8,1%, Wohnen 8,0%, Lager 6,8%, Parken 5,8%. Den geografischen Anlagefokus bilden die grössten Schweizer Wirtschaftszentren.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Breites Spektrum von attraktiven, flexiblen Mietflächen



Hohe Visibilität an sehr guten Verkehrslagen



Gut diversifizierte Mieterschaft mit bonitätsstarken Ankermietern

Akquisition von zwei Geschäftliegenschaften in Gossau (SG) und Landquart (GR)

UBS «Swissreal» konnte mit Antritt per 1. Januar 2023 sein Portfolio um zwei attraktive kommerzielle Liegenschaften in Gossau (SG) sowie Landquart (GR) erweitern.

Das «Hirschbergcenter», bestehend aus zwei Gebäudeteilen, befindet sich an der St. Gallerstrasse in Gossau (SG) im Industrie- und Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand nahe der Stadtgrenze zu St. Gallen. Der moderne Gebäudekomplex wurde in den Jahren 2017 und 2020 mehrheitlich gesamterneuert und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Geschäftliegenschaft verfügt über rund 3600 m² Verkaufs-, rund 3300 m² Gewerbe- sowie rund 1300 m² Lager- und rund 860 m² Büroflächen. Im Aussenbereich finden sich zudem 109 Parkplätze und zehn weitere in der Einstellhalle. Das breite Spektrum an Flächen entspricht dem Bedürfnis einer grossen Zahl von KMUs; die grösseren Flächen sind zudem individuell unterteilbar. Die Liegenschaft bietet einen attraktiven Mietermix mit stabilem Cashflow und ist nahezu vollvermietet. Mit dem bonitätsstarken Ankermieter besteht ein langfristiger Mietvertrag.

Mit dem modernen, lichtdurchfluteten Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse in Landquart (GR) wird das Portfolio von UBS «Swissreal» erstmals durch eine Liegenschaft im Kanton Graubünden erweitert, wodurch dessen Ertragsstärke und die bereits sehr gute geografische Verteilung weiter verbessert werden. Die repräsentative Liegenschaft mit Baujahr 2002 vereint eine diversifizierte Mieterschaft mit bonitätsstarken Hauptmietern der öffentlichen Hand und hochwertige, flexible Büroflächen. Das Gebäude mit hoher Visibilität liegt an bester Lage in der stark frequentierten Zentrumszone von Landquart.

Beide Akquisitionen stützen die nachhaltige Ertragskraft von UBS «Swissreal» und leisten einen positiven Beitrag zur Stärkung, Verjüngung und zielgerichteten Entwicklung des Fonds.

Key Facts

Investitionsvolumen:	Rund CHF 30 Mio. (Gossau)
	Rund CHF 10 Mio. (Landquart)
Bruttorendite:	4.9% (Gossau)
	6.1% (Landquart)
Antritt:	Januar 2023



Vorher



Nachher (Visualisierung)



Gemischt genutzte Liegenschaft
an hervorragender Verkehrslage



Attraktiver Wohnungsmix
mit spektakulärer Seesicht



Minergie-
zertifiziert

Umfassende Sanierung des «Tour de la Sallaz» in Lausanne (VD)

In Lausanne wird derzeit der zwölfgeschossige «Tour de la Sallaz» mit Baujahr 1967 an ausgezeichneter Lage umfassend saniert. Dabei wird auch die gesamte Gebäudehülle energetisch auf den neusten Stand gebracht und eine neue Photovoltaikanlage installiert.

Die Liegenschaft liegt nördlich des Stadtzentrums von Lausanne am «Place de la Sallaz», welcher das Zentrum des Quartiers «Sallaz» bildet und ein wichtiger lokaler Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr ist: So befindet sich die Metrostation «Sallaz» direkt neben der Liegenschaft. Mit der Metro M2 ist der Bahnhof Lausanne in rund 10 Minuten erreichbar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe und im Gebäude selbst zur Verfügung.

Das gemischt genutzte Gebäude beherbergt 48 Wohnungen in den Obergeschossen, eine Zahnarztpraxis im Zwischengeschoss, kommerzielle Flächen im Erdgeschoss sowie eine Migros-Filiale und Lager-, Technik- und Veloräume in den Untergeschossen. Der kommerzielle Sockel und das Zwischengeschoss wurden bereits 2016 umfassend saniert. Der Wohnturm bietet einen breiten, marktgängigen Wohnungsmix von 1-Zimmer- bis zu 5.5-Zimmer-Wohnungen mit spektakulärer Seesicht von den obersten Geschossen.

Die Wohnungen inklusive der Küchen und Bäder werden umfassend saniert und sämtliche Leitungen ersetzt. Teilweise werden auch die Balkone vergrößert. Die Sanierung untersteht nicht den Beschränkungen des LPPPL (Gesetz über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands).

Der Wohnturm erhält eine neue, gelochte und thermisch isolierte Leicht-Metallfassade mit neuen Fenstern und entspricht damit den aktuellsten Energievorschriften. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung sind bereits auf Fernwärme umgestellt. Das Dach wird ebenfalls neu gedämmt sowie begrünt und erhält eine Photovoltaikanlage. Mit Bauabschluss wird die Liegenschaft nach «Minergie Renovation» zertifiziert.

Diese Sanierung bietet UBS «Swissreal» eine hervorragende Möglichkeit für Wachstum aus dem Bestand. Nach Abschluss der Arbeiten verfügt der Fonds über eine neuwertige Immobilie, welche vorbildlich bezüglich Nachhaltigkeit und Energienutzung ist.

Key Facts

Investitionsvolumen:	Rund CHF 22 Mio.
Anzahl Wohnungen:	48
Fertigstellung:	geplant für Q4/2024

Weitere Highlights aus der Projektpipeline



Neubau des Hauptsitzes der Atlas Copco (Schweiz) AG in Studen (BE)

Der neue Hauptsitz der Atlas Copco (Schweiz) AG in Studen (BE) nimmt Gestalt an. Die moderne und repräsentative Geschäftsliegenschaft im Minergie-Standard wird derzeit als innovative Holz-Hybrid-Konstruktion mit rund 700 m³ Schweizer Holz erstellt. Die Fertigstellung und der langfristige Bezug durch die bonitätsstarke Mieterschaft sind für das Frühjahr 2024 vorgesehen.

Gesamtsanierung und Neupositionierung an der Mainaustrasse in Zürich

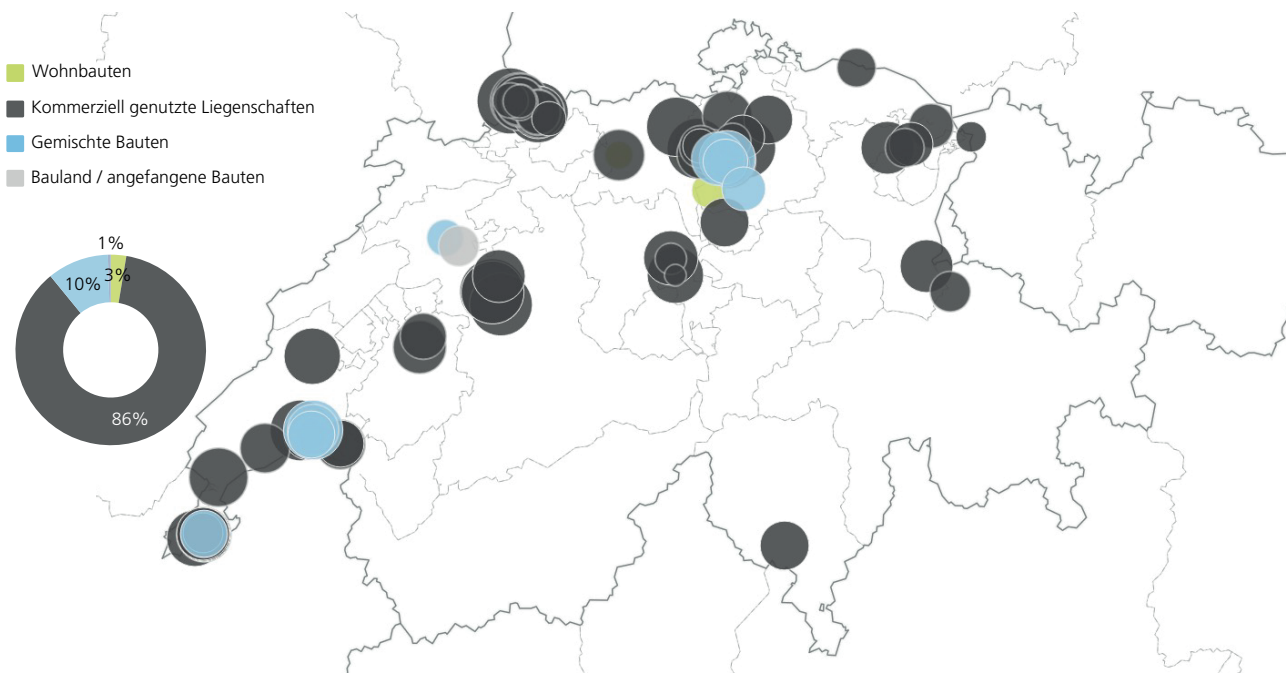
Im begehrten Zürcher Seefeld wird im Zuge notwendiger Sanierungsmaßnahmen eine in die Jahre gekommene Liegenschaft an hervorragender Lage gesamtsaniert, ausgebaut und neu positioniert. Dabei werden in den Obergeschossen freigewordene Büroflächen in Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard umgebaut. Durch die Sanierungsarbeiten wird nicht nur die Attraktivität der Liegenschaft weiter erhöht, sondern auch deren Energieeffizienz verbessert.



Installation weiterer Photovoltaikanlagen auf dem Magnet Areal in Pratteln (BL)

Auf dem Magnet Areal in Pratteln wurde eine dritte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 360 kWp in Betrieb genommen. Die Anlagen des Magnet Areals verfügen nun gesamthaft über eine Leistung von rund 850 kWp und eine Gesamtfläche von ca. 1800 m². Es sind zudem noch weitere Photovoltaikanlagen auf dem Areal geplant.

Investitionsschwerpunkte von UBS «Swissreal»



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Swissreal».
www.ubs.com/property-finder

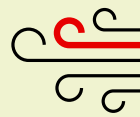
Nachhaltigkeitsbericht

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

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



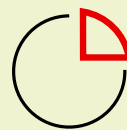
Energieintensität
84,8
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
12,0
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
27,6%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
92,8%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2022, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Wir planen zukunftsorientiert für ein nachhaltiges Immobilienmanagement

Wir übernehmen Verantwortung

Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche ist für uns absolut unverzichtbar, denn unsere heutigen Entscheidungen beeinflussen das Leben künftiger Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit bei unserem Geschäftsalltag eine zentrale Rolle. Seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert.

Mit der Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus sowie der Anwendung von definierten Ausschlusskriterien ist UBS «Swissreal» gemäss UBS-internem Sustainable Investing (SI) Framework bewusst als SI Focus Product positioniert. Das UBS SI Framework kategorisiert UBS-Produkte von Non-ESG Integration zu Impact Investing. Die Produkte der Kategorie SI Focus gehören zum Angebot für nachhaltiges Investieren.

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)
- Abdeckungsgrad Daten nahezu 100%



Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50%



Bis 2050

- Klimaneutralität aller Portfolios (Netto-Null CO₂)

Klimarisiken

Die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse können bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Im Vordergrund stehen dabei physische sowie transitorische Klimarisiken. Sie zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. UBS «Swissreal» bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS «Swissreal» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene. So erkennen wir frühzeitig, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und können, falls nötig, entsprechende Massnahmen ergreifen.

Unser Ziel ist Netto-Null

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

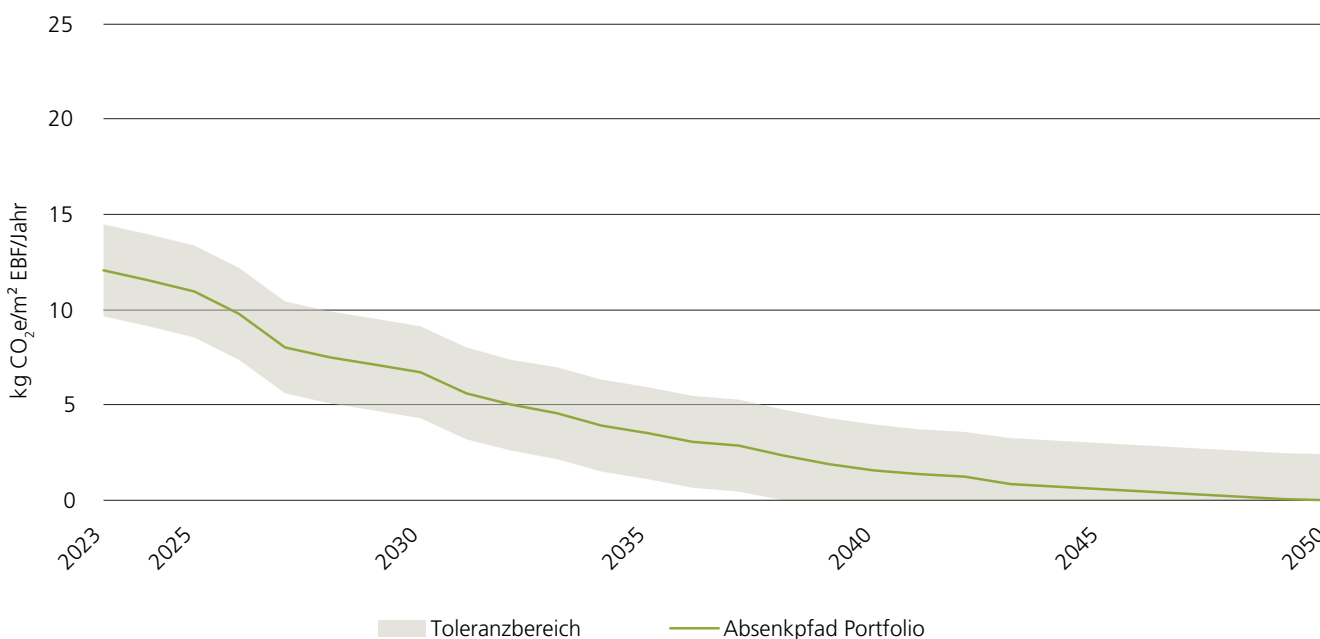
Real Estate Schweiz verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien, sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

CO₂-Absenkpfad – Unser Weg zu Netto-Null

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der nun jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen jeweils die bereits umgesetzten Massnahmen sowie neu gewonnene Erkenntnisse mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns dabei sicherzustellen, dass wir auf dem Zielpfad sind.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des CO₂-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap).

Neue Geschäftsliegenschaft in zukunftsfähiger Holzbauweise

In Studen (BE) bauen wir seit dem Frühjahr 2023 den neuen Hauptsitz der Atlas Copco (Schweiz) AG – ein Projekt, bei dem wir sowohl beim Bau als auch beim späteren Betrieb konsequent auf Nachhaltigkeit setzen. Das moderne Büro- und Produktionsgebäude im Minergie-Standard wird als innovative Holz-Hybrid-Konstruktion erstellt.

Aufgrund der soliden Bauweise gehen wir von einem langfristigen Bestand mit vergleichsweise niedrigen Lebenszykluskosten aus. Auf den Dachflächen entsteht eine Photovoltaikanlage, welche unter anderem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Elektro-Ladestationen mit grünem Strom versorgen wird. Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, wird das gesamte Gebäude mit wassersparenden Armaturen ausgestattet.

« Eigene Photovoltaik-Anlagen sind ein wichtiger Beitrag zur Energiewende. Die Anlage auf dem Dach dieses Neubaus wird eine Leistung von rund 66 kWp erbringen. Damit betreiben wir eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Elektro-Ladestationen und können unseren Mietenden zudem noch grünen Strom zu attraktiven Konditionen anbieten.»

Martino Fedele
Project Manager
Construction & Development
UBS «Swissreal»



« Für moderne Geschäftsliegenschaften ist es enorm wichtig, dass die Grundrisse möglichst flexibel an unterschiedlichste Nutzungen angepasst werden können, um ressourcenintensive Umbauten zu vermeiden. Bei diesem Neubauprojekt haben wir daher grossen Wert auf die Drittverwendbarkeit gelegt.»

Roger Heinis
Asset Manager Real Estate
UBS «Swissreal»



Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und mittels anerkannter Standards bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS «Swissreal» für 2% ein Bauzertifikat (Minergie) erhalten und 63% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Ebenfalls gemessen am Marktwert verfügt etwa ein Drittel unserer Liegenschaften über einen GEAK-Bericht. Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch im Jahr 2023 haben wir am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen.

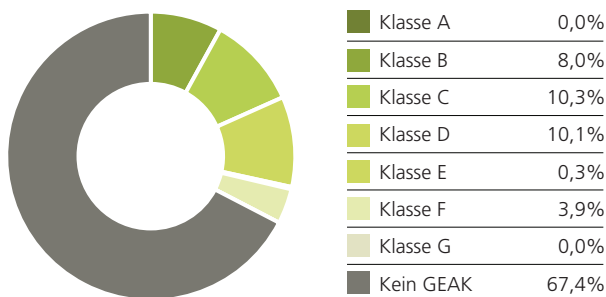
GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios.

GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

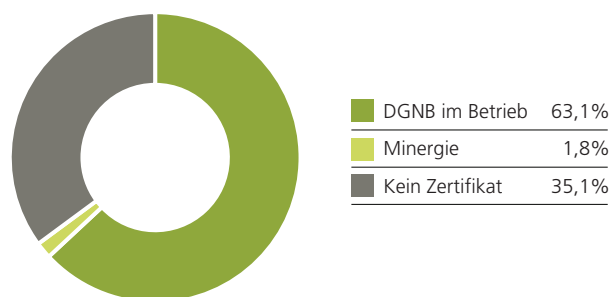
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchsdaten. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2023 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2023 – UBS «Swissreal» Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score	
Score	89/100
Average	75
Peer Average	82

Environmental	
Score	51 / 62
Average	41
Benchmark Average	45

Social	
Score	18 / 18
Average	16
Benchmark Average	18

Governance	
Score	20 / 20
Average	18
Benchmark Average	19

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2022	2021	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	563 138	563 860	547 316
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	522 808	531 850	443 867
Abdeckungsgrad	%	92,8	94,3	81,1
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	44 341	46 617	40 958
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	84,8	87,7	92,3
Heizöl	%	18,1	19,4	23,5
Heizgas	%	43,1	44,9	38,9
Holzpellets/Holzsplit	%	3,3	4,7	0,0
Fernwärme	%	14,1	12,3	13,6
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,0	0,0	0,1
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,0	0,0	0,0
Allgemeinstrom	%	21,4	18,7	23,9
Anteil erneuerbar	%	27,6	25,9	25,6
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	6294	6820	6097
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12,0	12,8	13,7
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	10,5	11,5	12,0
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1,5	1,4	1,7
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	69,2	77,8	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	19 825	26 193	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	50,8	59,7	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	355	469	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,9	1,1	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	1082	962	121
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	1126	150	2
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	80,6	89,5	79,6
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	170 784	192 634	199 539
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,4	0,4	0,5

Berechnungsmethodik

Die Umweltkennzahlen wurden durch REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen.

Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

Scope 2: Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

Scope 3: Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z.B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften, die massgebende Fläche die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche. Der Abdeckungsgrad ist für das Jahr 2022 noch leicht tiefer, da einzelne Energierechnungen erst mit einer grossen Verzögerung ausgestellt werden.

Kennzahlen Energie

In einzelnen Liegenschaften konnte durch energetische Sanierungen sowie Betriebsoptimierungen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential. Im Jahr 2023 konnten zwei weitere mit Gas beheizte Liegenschaften an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Kennzahlen Mieterstrom

Wir erheben bestmöglich die Mieterstromwerte unserer Liegenschaften. Resultierende Emissionen werden gemäss GHG-Protokoll unter Scope 3.13 bilanziert.

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits acht PV-Anlagen im Betrieb und weitere fünf Anlagen sind in Umsetzung.

Kennzahlen Wasser

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.

« Um nachhaltig erfolgreich zu sein, müssen wir die Balance zwischen aktuellen Trends und langfristigen Massnahmen halten. »

Jürgen Zimmermann
Fund Manager
UBS «Swissreal»



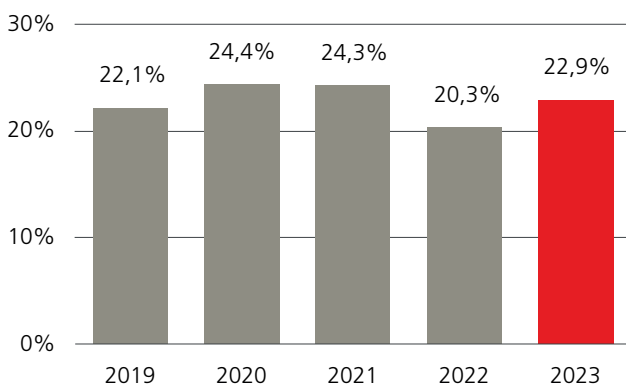
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1531,7 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,7% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 495,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 22,9% und liegt somit deutlich unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 2,6 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstücksgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 135,4 Mio. geschätzt. Der Rückgang von CHF 0,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Abnahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

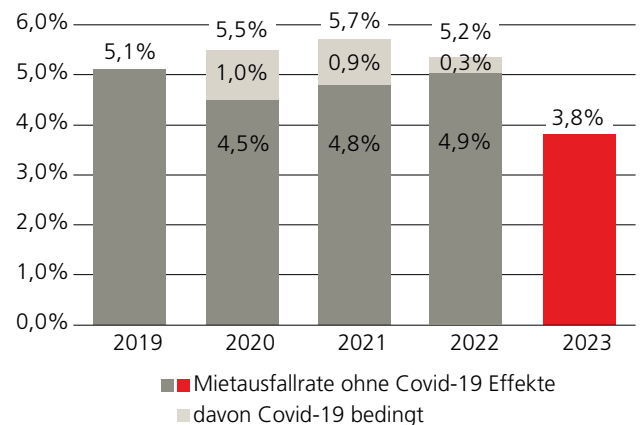
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf CHF 106,4 Mio.

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,8 Jahre.

Die Mietausfallrate reduzierte sich im Berichtsjahr von 5,2% auf 3,8% der Sollmieteinnahmen.

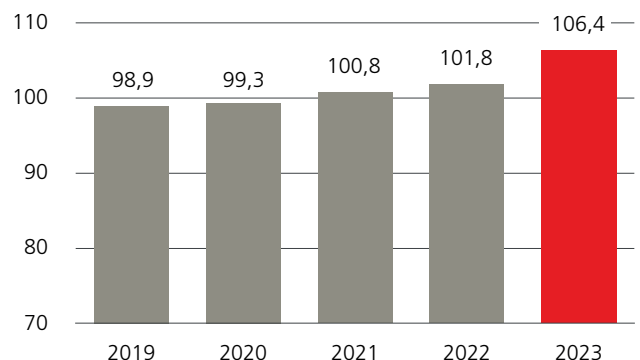
Entwicklung der Mietausfallrate



Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,50% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen.

Im Portfolio von UBS «Swissreal» wurden rund 37,8% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von TCHF 195 p.a., was 0,2% des Gesamtertrags entspricht.

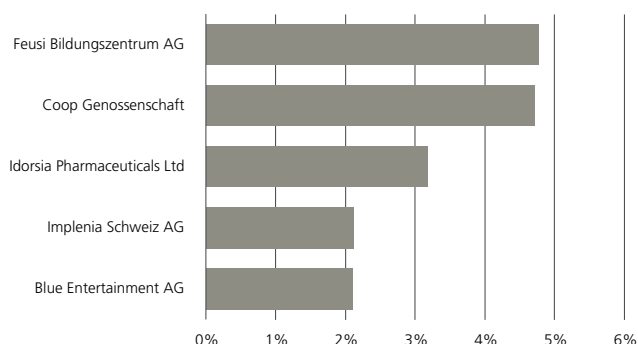
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



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

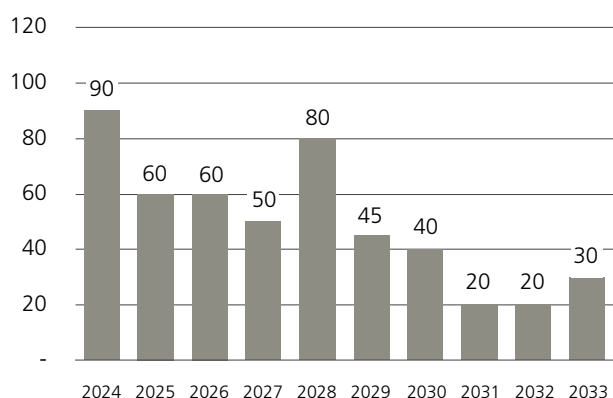
Feusi Bildungszentrum AG stellt per Bilanzstichtag den grössten Mieter dar.

Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 4,5 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,0% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt 3,9 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 5,0 Mio. oder 4,7% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 4,6 Mio., was 4,3% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt CHF 15,9 Mio. aufgewendet.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Tiefere steuerbare Gewinne bei den Immobiliengesellschaften bewirkten eine Abnahme der Position «Steuern und Abgaben».

Der Gesamterfolg beträgt CHF 39,8 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 5,3 Mio. und einer Entnahme von CHF 6,8 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 39,1 Mio. oder 36,7% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6 465 518.22	5 704 975.89	760 542.33
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	10 635 000.00	0.00	10 635 000.00
Wohnbauten	56 851 000.00	55 484 000.00	1 367 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>2 340 000.00</i>	<i>2 303 000.00</i>	<i>37 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 866 481 000.00	1 850 546 000.00	15 935 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>191 925 000.00</i>	<i>192 839 000.00</i>	<i>-914 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>150 922 000.00</i>	<i>156 585 000.00</i>	<i>-5 663 000.00</i>
Gemischte Bauten	224 785 000.00	214 853 000.00	9 932 000.00
Total Grundstücke	2 158 752 000.00	2 120 883 000.00	37 869 000.00
Sonstige Vermögenswerte	10 115 373.74	4 558 943.58	5 556 430.16
Gesamtfondsvermögen	2 175 332 891.96	2 131 146 919.47	44 185 972.49
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-75 000 000.00	-15 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-13 302 064.23	-6 341 298.76	-6 960 765.47
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-103 302 064.23	-81 341 298.76	-21 960 765.47
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-355 000 000.00	-50 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-355 000 000.00	-50 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-508 302 064.23	-436 341 298.76	-71 960 765.47
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 667 030 827.73	1 694 805 620.71	-27 774 792.98
Geschätzte Liquidationssteuern	-135 370 300.00	-136 175 500.00	805 200.00
Nettofondsvermögen	1 531 660 527.73	1 558 630 120.71	-26 969 592.98

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	52 090.00	3 942.60	48 147.40
Negativzinsen	0.00	-75 628.95	75 628.95
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	106 414 925.77	101 838 530.87	4 576 394.90
Aktivierete Bauzinsen	312 810.80	45 023.35	267 787.45
Sonstige Erträge	464 477.38	67 617.87	396 859.51
Übrige Aktivzinsen	0.00	10 311.34	-10 311.34
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1 742 385.15	-1 742 385.15
Total Ertrag	107 244 303.95	103 632 182.23	3 612 121.72
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-4 478 793.23	-2 237 311.14	-2 241 482.09
Baurechtszinsen	-1 440 564.73	-1 417 778.64	-22 786.09
Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-5 028 576.77	-4 934 954.27	-93 622.50
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 755 343.87	-7 015 246.47	259 902.60
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-4 551 314.20	-3 783 538.73	-767 775.47
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 143 479.00	-4 606 341.40	462 862.40
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-131 394.00	-131 394.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-5 255 343.87	-5 515 246.47	259 902.60
Entnahme	6 755 343.87	7 015 246.47	-259 902.60

Aufwand	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an die Fondsleitung	-16 707 547.07	-16 175 398.03	-532 149.04
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	119 392.95	124 894.30	-5 501.35
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-41 617 619.92	-38 677 068.38	-2 940 551.54
Nettoertrag	65 626 684.03	64 955 113.85	671 570.18
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	65 626 684.03	64 955 113.85	671 570.18
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-25 800 849.41	1 489 133.77	-27 289 983.18
Gesamterfolg	39 825 834.62	66 444 247.62	-26 618 413.00

Verwendung des Erfolges

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	65 626 684.03	64 955 113.85	671 570.18
Vortrag des Vorjahres	9 045.51	349 359.26	-340 313.75
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	65 635 729.54	65 304 473.11	331 256.43
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-65 295 427.60	-65 295 427.60	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	340 301.94	9 045.51	331 256.43

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 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	39 825 834.62	66 444 247.62	-26 618 413.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 531 660 527.73	1 558 630 120.71	-26 969 592.98
Inventarwert pro Anteil	62.16	63.26	-1.10

Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-31.12.2023 Anzahl	1.1.2022-31.12.2022 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

Ausschüttung für 2023

(kein Coupon - Ex-Datum 16.4.2024)

Brutto	CHF 2.6500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -0.9275
Netto pro Anteil (zahlbar ab 18.4.2024)	CHF 1.7225

1 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

2 Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

3 Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungsteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfälligen mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	6,0	6,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	39,1	40,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1878,4	1674,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	3,8%	5,2% ¹
Fremdfinanzierungsquote	22,9%	20,3%
Ausschüttungsrendite	4,3%	4,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	101,8%	102,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,0%	72,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,10%	1,04%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,6%	4,3%
Agio/Disagio	-0,6%	-4,8%
Performance	7,2%	-16,3%
Anlagerendite	2,6%	4,3%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS)

¹ Inkl. gewährte Mietzinsermässe (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,9% (anstelle von 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

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 entnommen werden.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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.	n.a.	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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	2,6	-

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	295,0	230,0
> 5 Jahre	110,0	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)	Gewerbstrasse		-	-	-	-	-
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	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarerstattstr. 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	-	-	-	-	-
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	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	10 485 659.06	10 635 000		0.00
			10 485 659.06	10 635 000		0.00
-	4	8	1 632 553.05	2 340 000	0,0	90 436.00
-	14	30	1 771 611.63	5 594 000	0,3	233 077.80
7	56	106	12 806 380.66	24 465 000	0,4	1 006 439.75
1	3	27	9 875 723.70	24 452 000	0,0	637 627.70
			26 086 269.04	56 851 000	0,2	1 967 581.25
-	4	8	1 632 553.05	2 340 000	0,0	90 436.00
			1 632 553.05	2 340 000	0,0	90 436.00
43	61	104	24 705 363.80	27 108 000	2,8	1 555 914.60
59	297	356	85 617 430.65	89 859 000	0,2	4 199 923.23
3	245	248	8 729 806.25	6 268 000	16,9	392 986.00
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	5,9	1 254 638.40
54	53	107	49 473 023.40	49 721 000	0,2	2 793 771.60
17	58	75	32 291 790.94	42 331 000	0,0	1 969 212.00
9	9	18	24 334 388.37	23 742 000	9,2	1 015 500.20
23	71	111	26 558 823.20	42 748 000	6,8	1 592 262.20
11	-	11	6 243 099.61	7 122 000	7,0	420 732.30
12	-	13	14 541 851.65	20 264 000	4,3	847 010.20
11	-	11	6 005 589.12	4 942 000	96,8	10 000.00
29	78	108	15 940 172.01	13 594 000	9,4	895 914.64
23	114	137	84 999 501.08	91 466 000	0,0	5 242 836.00
52	73	125	64 872 982.91	59 248 000	0,8	3 991 962.88
1	-	1	24 196 791.25	24 868 000	0,0	1 521 240.00
91	65	156	55 138 041.50	53 274 000	0,0	2 527 834.90
78	138	216	67 256 224.13	53 733 000	1,7	3 525 016.06
5	104	109	36 804 642.65	34 956 000	0,0	2 063 448.00
5	-	5	24 822 355.80	23 862 000	0,0	957 487.20
15	152	167	61 539 429.30	48 432 000	24,8	1 873 892.60
3	56	60	8 623 894.70	5 349 000	5,0	455 532.05
14	-	14	4 434 272.57	9 397 000	19,3	348 795.00
47	1	84	15 147 280.05	29 873 000	3,5	1 504 685.20
23	1	24	14 989 216.50	33 384 000	17,3	982 256.64
27	-	33	18 067 701.70	35 654 000	1,9	1 492 502.35
18	-	18	10 112 204.56	18 072 000	6,2	848 736.00
33	-	47	15 724 642.99	30 970 000	0,0	1 292 825.20
8	78	86	13 777 325.94	13 323 000	0,0	744 748.80
10	58	68	8 794 809.27	5 556 000	0,0	389 012.10
9	126	135	15 072 423.20	15 543 000	2,8	948 408.84
22	41	63	30 446 403.00	30 458 000	6,1	1 405 796.10
7	35	42	18 972 950.75	17 513 000	0,0	1 047 155.35
114	83	197	49 882 859.05	38 690 000	3,9	1 829 326.35
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	32 412.00
48	71	119	10 835 000.25	10 865 000	5,3	626 423.35
9	-	12	2 538 312.10	5 195 000	0,0	247 434.00
7	-	10	1 748 773.60	4 298 000	2,5	169 876.00
35	105	140	25 237 437.33	26 338 000	1,0	1 676 719.40
22	-	30	3 078 704.50	8 477 000	14,8	329 908.00
7	-	7	1 711 278.90	3 318 000	0,0	179 754.00
31	3	41	10 237 902.59	21 590 000	8,9	935 267.30
26	18	56	24 219 368.58	21 739 000	2,0	1 193 267.69

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbühl)	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
St. Gallen	Multergasse 41/Schmiedgasse 32	1980	10	8	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilien	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	2	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

Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
Bern	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	Baarermttstr. 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	19	9	3	3	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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	-	1	3 441 810.40	3 929 000	0,0	276 396.00
28	541	569	32 363 031.55	29 634 000	0,0	2 221 981.20
6	-	6	60 738 508.87	61 943 000	0,0	3 755 803.85
60	154	214	36 716 536.90	40 302 000	1,1	2 340 789.25
1	-	1	7 393 891.18	7 112 000	0,0	499 728.00
30	75	105	17 995 007.19	15 731 000	10,5	956 229.00
49	129	178	28 054 862.31	27 690 000	1,8	2 044 203.25
23	22	46	19 880 574.56	17 566 000	2,8	1 288 161.40
17	-	17	40 009 353.74	52 742 000	0,0	2 049 999.96
7	248	255	29 988 700.63	30 869 000	0,0	1 308 824.80
5	71	76	22 241 566.06	19 495 000	0,0	1 521 445.80
15	60	75	28 085 457.00	24 676 000	0,0	1 288 672.00
22	251	273	58 393 102.29	52 517 000	12,1	2 467 946.80
7	53	60	25 391 920.85	30 201 000	0,0	1 670 452.50
23	71	95	21 996 063.66	18 263 000	0,2	1 115 140.80
1	-	11	13 547 476.13	14 524 000	0,0	485 228.00
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	1,0	852 288.00
2	-	2	5 901 102.95	3 447 000	0,0	271 810.20
75	174	251	22 624 233.45	9 123 000	16,0	859 211.20
51	205	257	31 705 105.15	24 642 000	12,8	1 350 161.55
42	27	69	38 415 896.90	31 168 000	13,5	2 059 684.20
8	1	19	14 918 134.30	22 653 000	1,7	832 816.40
29	95	124	41 748 933.25	39 453 000	18,0	1 873 275.65
12	2	14	24 664 364.80	35 869 000	0,7	929 631.43
8	78	86	26 393 595.47	33 559 000	0,0	1 433 446.80
11	17	43	17 088 922.20	31 109 000	0,0	1 091 106.00
1	-	1	6 473 004.77	10 184 000	0,0	384 614.00
9	-	11	14 758 315.30	32 078 000	0,0	1 013 193.60
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	455 197.00
			1 751 862 620.21	1 866 481 000	4,2	96 029 863.37
23	114	137	84 999 501.08	91 466 000	0,0	5 242 836.00
52	73	125	64 872 982.91	59 248 000	0,8	3 991 962.88
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	32 412.00
60	154	214	36 716 536.90	40 302 000	1,1	2 340 789.25
			187 361 418.29	191 925 000	0,5	11 608 000.13
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	5,9	1 254 638.40
54	53	107	49 473 023.40	49 721 000	0,2	2 793 771.60
52	73	125	64 872 982.91	59 248 000	0,8	3 991 962.88
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	1,0	852 288.00
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	455 197.00
			156 782 687.51	150 922 000	1,3	9 347 857.88
7	34	59	7 400 045.90	7 380 000	0,9	489 598.50
7	-	20	9 747 950.82	19 508 000	0,0	824 993.10
7	15	29	10 230 237.34	14 055 000	0,3	592 942.00
15	2	63	28 848 214.82	28 674 000	0,0	1 331 433.00
13	2	65	42 841 297.88	49 817 000	0,2	1 759 878.00
21	-	40	12 272 121.15	18 699 000	0,8	784 050.00
14	8	40	19 735 762.65	39 043 000	0,0	1 066 311.00
14	33	64	23 959 457.10	31 649 000	0,6	1 123 579.35
11	8	27	7 122 840.35	15 960 000	3,0	444 696.20
			162 157 928.01	224 785 000	0,4	8 417 481.15

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	10 485 659.06	10 635 000		0.00
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	1 940 106 817.26	2 148 117 000	3,8	106 414 925.77
<i>davon im Baurecht</i>	<i>187 361 418.29</i>	<i>191 925 000</i>	<i>0,5</i>	<i>11 608 000.13</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>158 415 240.56</i>	<i>153 262 000</i>	<i>1,3</i>	<i>9 438 293.88</i>
Wohnbauten	26 086 269.04	56 851 000	0,2	1 967 581.25
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>1 632 553.05</i>	<i>2 340 000</i>	<i>0,0</i>	<i>90 436.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 751 862 620.21	1 866 481 000	4,2	96 029 863.37
<i>davon im Baurecht</i>	<i>187 361 418.29</i>	<i>191 925 000</i>	<i>0,5</i>	<i>11 608 000.13</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>156 782 687.51</i>	<i>150 922 000</i>	<i>1,3</i>	<i>9 347 857.88</i>
Gemischte Bauten	162 157 928.01	224 785 000	0,4	8 417 481.15
Total	1 950 592 476.32	2 158 752 000	3,8	106 414 925.77

Veränderungen im Bestand

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

Verkäufe

keine

Andere Transaktionen

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
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

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
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	-95 000 000	495 000 000

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

Keine

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 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Basel, 11. April 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissral», bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 7 und 22 bis 31) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigen Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 85 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon wird eine Liegenschaft, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befindet, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Swissreal» akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Zürich, den 31. Dezember 2023
KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA,
MRICS

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios 2158,8 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 37,9 Mio. CHF respektive 1,79% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 3,66% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,88% bis 5,39% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,16%.

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering,
MBA IE Madrid

Immobilien-gesellschaften

Immobilien-gesellschaften

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

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

Bildnachweis

- Mark Niedermann Photography; Titelbild, «Picasso-Haus» in Basel
- Steiner Construction SA; Route de Berne in Lausanne
- UBS Real Estate Advisory; St. Gallerstrasse in Gossau
- CSL Immobilien AG; Bahnhofstrasse in Landquart
- Nightnurse Images; «Tour de la Sallaz» in Lausanne
- Srüby Konzept AG; Gewerbestrasse in Studen
- Mirlo Urbano Architekten; Visualisierung Mainaustrasse in Zürich
- Renera AG; Photovoltaikanlage Magnet Areal in Pratteln

