

IMPORTANT NOTICE

NOT FOR DISTRIBUTION TO ANY US PERSON OR TO ANY PERSON OR ADDRESS IN THE US

IMPORTANT: You must read the following before continuing. The following disclaimer applies to the attached Prospectus and/or Final Terms accessed via internet or otherwise received as a result of such access and you are therefore advised to read this disclaimer page carefully before reading, accessing or making any other use of the attached Prospectus and/or Final Terms. In accessing the attached Prospectus and/or Final Terms, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access.

NOTHING IN THIS ELECTRONIC TRANSMISSION CONSTITUTES AN OFFER OF SECURITIES FOR SALE IN ANY JURISDICTION WHERE IT IS UNLAWFUL TO DO SO. THE SECURITIES HAVE NOT BEEN, AND WILL NOT BE, REGISTERED UNDER THE US SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT"), OR THE SECURITIES LAWS OF ANY STATE OF THE UNITED STATES OR OTHER JURISDICTION, AND, SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS, THE SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, US PERSONS (AS DEFINED IN REGULATION S UNDER THE SECURITIES ACT).

THE FOLLOWING PROSPECTUS AND/OR FINAL TERMS MAY NOT BE FORWARDED OR DISTRIBUTED TO ANY OTHER PERSON AND MAY NOT BE REPRODUCED IN ANY MANNER WHATSOEVER. ANY FORWARDING, DISTRIBUTION OR REPRODUCTION OF THIS DOCUMENT IN WHOLE OR IN PART IS UNAUTHORISED. FAILURE TO COMPLY WITH THIS DIRECTIVE MAY RESULT IN A VIOLATION OF THE SECURITIES ACT OR THE APPLICABLE LAWS OF OTHER JURISDICTIONS.

Confirmation of your Representation: In order to be eligible to review this Prospectus and/or Final Terms or make an investment decision with respect to the securities described herein, investors must not be a US Person (as defined in Regulation S under the Securities Act). You have been sent the attached Prospectus and/or Final Terms on the basis that you have confirmed to UBS AG, being the sender of the attached, (i) that you and any customers that you represent are not US Persons, (ii) that the electronic mail (or e-mail) address to which it has been delivered is not located in the United States of America, its territories and possessions, any State of the United States or the District of Columbia (where "possessions" include Puerto Rico, the US Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island and the Northern Mariana Islands) and (iii) that you consent to delivery by electronic transmission.

You are reminded that the Prospectus and/or Final Terms had been delivered to you on the basis that you are a person into whose possession the Prospectus and/or Final Terms may be lawfully delivered in accordance with the laws of jurisdiction in which you are located and you may not, nor are you authorised to, deliver the Prospectus and/or Final Terms to any other person.

The materials relating to this mail do not constitute, and may not be used in connection with, an offer or solicitation in any place where offers or solicitations are not permitted by law. Also, there are restrictions on the distribution of the attached Prospectus and/or Final Terms and/or the offer or sale of Notes in the member states of the European Economic Area. If you are a person in the United Kingdom, then you are a person who (i) has professional experience in matters relating to investments or (ii) is a high net worth entity falling within Article 49(2)(a) to (d) of the Financial Services and Markets Act (Financial Promotion) Order 2005.

The Prospectus and/or Final Terms had been sent to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently UBS AG or any affiliate or any director, officer, employee or agent of any of them accepts no liability or responsibility whatsoever in respect of any difference between the Prospectus distributed to you in electronic format and the hard copy version available to you on request from UBS AG, if lawful.

UBS Direct Residential

Emission 2024 de nouvelles parts

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

Prospectus du 30 septembre 2024



Table de matières

Table de matières	2
Principales informations	3
Restrictions de vente	4
Offre de souscription.....	6
Risques.....	8
Données générales sur UBS Direct Residential	10
Administration et organes	Annex A
Rapport Annuel 2023/2024.....	Annex B
Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré en decembre 2023	Annex C

Ce prospectus a été publié conformément à l'information spécialisée « Emission de parts fonds immobiliers » de la Asset Management Association Switzerland AMAS du 25 mai 2010 (état 21 décembre 2018) et a été établi sur la base de l'article 51.3 de la loi sur les services financiers (FIDLEG) par aucun organe de contrôle suisse conformément à l'art. 52 LSFfin a été testé ou approuvé. Le prospectus au sens de l'art. 48.1 LSFfin (Annexe B) a été soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA) et approuvé par celle-ci.

Principales informations

Période de souscription	Du 24 au 1 novembre 2024, 12h00
Rapport de souscription	10 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part
Prix de souscription	CHF 14.90 par nouvelle part Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds; il est basé sur la valeur d'inventaire (après distribution) au 30 juin 2024 et inclus l'achat du revenu couru, la commission d'émission de 2.6% ainsi que des frais accessoires en faveur de la fortune du fonds.
Libération	8 novembre 2024
Méthode d'émission	L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur. Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction de fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercé. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué. Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Monnaie de négoce	CHF (francs suisse)
•Organisme de compensation/ Banque de Dépot	UBS Switzerland AG
Numéros de valeur / ISIN / Symboles	Parts: 2.646.536 / CH0026465366 / DRPF Droits de souscription: 137.914.491 / CH1379144913 / DRPF1

Dans ce prospectus, le rapport annuel 2022/2023 pour UBS (CH) Property Fund – Direct Residential a été inclus en allemand car les informations ne sont actuellement disponibles qu'en allemand. Uniquement le prospectus en allemand fait foi pour la cotation.

Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds à l'étranger, les dispositions concernant les fonds de placement et celles d'ordre fiscal en vigueur dans le pays concerné s'appliquent.

L'émission des parts du fonds s'adresse au public uniquement en Suisse.

En dehors de la Suisse, la vente, le courtage ou le transfert des parts de fonds ainsi que la distribution de ce prospectus et d'autres documents relatifs à l'offre et la vente des parts de ce fonds peuvent être limités ou interdits. En particulier, les restrictions suivantes s'appliquent:

U.S.A., U.S. persons

UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of UBS investment funds may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

European Economic Area (EEA)

No units of UBS Direct Residential investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in any Member State of the European Economic Area, except that it may offer units in any Member State:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation¹; or
- (b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the Issuer for any such offer; or
- (c) at any time in any other circumstances falling within Article 1(4) of the Prospectus Regulation,.

provided that no such offer of units shall require the Issuer or an offeror to publish a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Regulation.

For the purposes of this provision, the expression «offer» in relation to any units in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units

United Kingdom

No units of UBS «Sima» investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in the United Kingdom (the "UK"), except that it may offer units in the UK:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in Article 2 of the UK Prospectus Regulation²; or
- (b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the UK Prospectus Regulation) in the UK, subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the Issuer for any such offer; or

¹ Prospectus Regulation means Regulation (EU) 2017/1129, as amended.

² UK Prospectus Regulation means Regulation (EU) 2017/1129 as it forms part of domestic law by virtue of the EU Withdrawal Act, as amended..

(c) at any time in any other circumstances falling within section 86 of the FMSA,

provided that no such offer of units referred to in (a) to (c) above shall require the Issuer or an offeror to publish a prospectus pursuant to section 85 of the FSMA.

For the purposes of this provision, the expression «offer of units to the public» in relation to any units means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units.

Allemagne

Aucune demande de licence de mise sur le marché n'a été déposée auprès de la BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht). Le prospectus et les informations qu'il contient ne constituent pas une offre de vente ou de souscription, ni une invitation à faire une offre d'achat ou de souscription de parts du fonds immobilier en Allemagne.

France

Aucune demande de licence de mise sur le marché n'a été déposée auprès de l'AMF (Autorité des marchés financiers). Le prospectus et les informations qu'il contient ne constituent pas une offre de vente ou de souscription, ni une invitation à faire une offre d'achat ou de souscription de parts du fonds immobilier en France.

Offre de souscription

Base juridique

La direction de fond UBS Fund Management (Switzerland) SA a décidé le 20 septembre 2024 de procéder à l'émission de nouvelles parts UBS (CH) Property Fund – Direct Residential («UBS Direct Residential»).

Emission contre droits de souscription

Sur la base des parts de fonds en circulation au 24 octobre 2024, les détenteurs des parts mentionnées ci-après se verront proposés

au maximum 4'646'556 nouvelles parts UBS Direct Residential durant la période comprise entre le 24 octobre et le 1 novembre 2024, 12h00

aux conditions suivantes:

1. Rapport de souscription

10 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part

L'émission L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur.

Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction du fonds à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercés. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué. Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.

2. Prix de souscription

CHF 14.90 par nouvelle part

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds; il est basé sur la valeur d'inventaire (après distribution) au 30 juin 2024 et inclus l'achat du revenu couru, la commission d'émission de 2.6% ainsi que des frais accessoires en faveur de la fortune du fonds.

3. Exercice du droit de souscription

Les droits de souscription sont portés en compte par l'entremise des banques dépositaires. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur dès le 1 novembre 2024, 12h00. La direction de fonds se réserve le droit, après l'expiration du délai de souscription, de souscrire les droits non exercés et de placer les parts correspondantes sur le marché.

4. Négoce du droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 24 au 30 octobre 2024.

5. Jour ex droits

Dès le 1 octobre 2024, les parts UBS Direct Residential sont négociées ex droit au bénéfice et à partir du 24 octobre 2024 ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

6. Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 8 novembre 2024.

7. Matérialisation

Les parts constitueront des titres intermédiés. Le porteur de parts du fonds n'est pas autorisé à exiger la livraison d'une part au porteur ou d'un certificat.

8. Jouissance

Les nouvelles parts portent jouissance rétroactivement à partir du 1^{er} juillet 2024.

9. Distribution pour l'exercice 2023/2024

La distribution pour l'année 2023/2024 de CHF 0.42 par part est effectuée avec valeur le 3 octobre 2024. La distribution n'est pas soumise à l'impôt anticipé.

10. Cotation

La cotation de nouvelles parts a été demandée et approuvée pour le 8 novembre 2024 conformément avec le «standard pour les placements collectifs de capitaux» à la SIX Swiss Exchange.

11. Force Majeure

La direction de fonds est autorisée, en raison d'événements marquants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou relative à la bourse ou autres incidents graves à tout moment avant le début du négoce de droit de souscription, prévu pour le 24 octobre 2024, de reporter l'émission des nouvelles parts à une date ultérieure ou de ne pas l'effectuer du tout. Une décision correspondante serait publiée par communiqué de presse.

Risques

Risques liés à l'investissement

Le fonds UBS Direct Residential est soumis aux dispositions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Lesdites dispositions peuvent éventuellement minimiser les risques cités mais ne peuvent en aucun cas les supprimer.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts du fonds immobilier UBS Direct Residential dans le cadre de cette émission sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque spécifiques ci-après (énumération non exhaustive). De tels risques peuvent, individuellement ou combinés, exercer un impact négatif sur la situation bénéficiaire du fonds immobilier et sur l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que sur le cours boursier. Ils peuvent en outre entraîner une réduction de la valeur des parts.

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

UBS Direct Residential investit en priorité dans des immeubles résidentiels et commerciaux dans toute la Suisse, d'où sa dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle et aux conditions-cadres économiques. A titre d'exemple, une évolution conjoncturelle défavorable peut entraîner une hausse des logements vacants. Par conditions-cadres économiques générales, on entend à titre d'exemple un ralentissement économique généralisé, une variation des taux d'inflation en Suisse ou de l'attrait des facteurs de localisation des zones économiques centrales suisses en comparaison internationale. Une évolution conjoncturelle négative peut également peser sur l'environnement boursier, ce qui peut se répercuter sur la SIX Swiss Exchange et donc sur les cours des parts.

Transformations au sein du marché immobilier suisse

Par le passé, le marché immobilier affichait des structures cycliques. A l'avenir également, les fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent survenir sur les marchés des locataires et des propriétaires. Ces fluctuations ne vont pas forcément de pair avec l'évolution conjoncturelle générale. Toutefois, la demande d'immeubles commerciaux notamment est liée à l'évolution de la conjoncture. Une offre excessive risque d'entraîner une réduction des revenus locatifs et des prix de l'immobilier tandis qu'un tarissement de l'offre se traduit par une hausse. De ce fait, aucune conclusion fiable ne peut être émise concernant les prévisions d'évolution du marché suisse de l'immobilier. De plus, on ne peut exclure des écarts sensibles de l'immobilier en fonction de sa localisation et/ou de son affectation.

Liquidités restreintes

Le marché de l'immobilier suisse se caractérise par une liquidité restreinte, en particulier pour les immeubles de plus grande taille, ce qui peut avoir des répercussions négatives sur les prix. Il existe un risque que l'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers assez importants soit, en fonction de la situation du marché, en partie impossible ou possible sous réserve de concessions tarifaires.

Evolution des taux

Les variations des taux du marché des capitaux (en particulier du taux hypothécaire) et de l'inflation, voire des prévisions d'inflation, peuvent exercer une influence majeure sur la valeur de l'immobilier et l'évolution des loyers locatifs ainsi que sur les coûts de financement.

Evaluation de l'immobilier

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives AMAS relatives aux fonds immobiliers (www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement évalués par des experts chargés des estimations indépendants accrédités par l'autorité de surveillance sur la base d'une méthode de la valeur de rendement dynamique. A l'achat ou à la vente de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds inclus dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés de l'estimation. La valeur vénale des immeubles correspond à un prix qui pourrait être appliqué dans le cadre de relations commerciales usuelles et sous réserve d'un comportement d'achat et de vente consciencieux. Au cas par cas, en particulier à l'achat et à la vente des immeubles de fonds, d'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds seront exploitées le mieux possible. Cela peut générer des écarts par rapport aux évaluations (concernant l'évaluation de la fortune du fonds et des parts).

Etablissement de bâtiments, projets de construction

Conformément au contrat du fonds, la direction de fonds peut demander la construction de bâtiments pour le compte du fonds. Jusqu'à l'achèvement desdits bâtiments, les investissements peuvent nécessiter des moyens considérables sur une période prolongée et cela peut prendre un certain temps avant que les bâtiments génèrent un rendement. De plus, la construction de bâtiments peut impliquer tous les risques inhérents à la planification et à l'exécution des travaux, en particulier pour les projets importants.

Risques environnementaux

A l'achat d'immeubles, la direction de fonds vérifie les risques environnementaux. Si des nuisances ou problèmes environnementaux sont constatés, soit les coûts prévisibles seront soit intégrés au calcul du prix d'achat, soit une indemnisation sera convenue avec le vendeur, soit l'achat de l'immeuble sera décliné. Toutefois, l'apparition ultérieure de sites contaminés, inconnus jusqu'alors, ne peut globalement pas être exclue. Il peut en découler de considérables coûts d'assainissement imprévus ainsi que des conséquences sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Changements de lois et de directives

D'éventuels changements à l'avenir de lois, de diverses prescriptions ou de la pratique des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit de l'environnement, de la loi sur l'aménagement du territoire et du droit de superficie, ou encore du droit de placement collectif des capitaux et des marchés des capitaux peuvent exercer un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts et revenus, et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Formation des prix

Bien que les parts d'UBS Direct Residential soient cotées à la SIX Swiss Exchange, on ne peut garantir en permanence un marché suffisamment liquide pour les parts. Un volume de liquidités insuffisant peut avoir des retombées négatives sur la négociabilité et les cours des parts et entraîner un regain de volatilité des cours. On ne peut garantir que les parts seront négociées au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire, voire au-dessus.

La direction de fonds s'engage à racheter les parts à la fin d'un exercice sous réserve d'un préavis de 12 mois aux conditions fixées dans le contrat du fonds (voir § 5 ch. 4 du contrat du fonds).

Evolution de la valeur du fonds immobilier

La performance obtenue par le passé ne saurait préjuger de la performance future des parts de fonds.

Données générales sur UBS Direct Residential

Utilisation des revenus nets

UBS Direct Residential procède continuellement à des acquisitions et au lancement de projets de construction. L'activité des derniers mois a accentué la croissance continue du portefeuille permettant ainsi d'améliorer encore sa qualité et sa diversification. Par ces acquisitions et projets de construction bien situés dans la région de Zurich le volume du portefeuille va augmenter d'environ 70 mio. de CHF.

UBS Direct Residential confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse bien diversifié en propriété directe. Le fonds investit principalement dans des immeubles résidentiels dans toute la Suisse, les investissements se concentrant dans les grandes villes et des zones ciblées en agglomération.

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et la protection du climat. La durabilité est au coeur de toutes les décisions de la direction du fonds au travers de l'ancrage normatif, stratégique et opérationnel – aussi bien en ce qui concerne les fonds immobiliers gérés et les valeurs mobilières sous-jacentes que le développement continu de l'organisation

Une large part du produit de l'émission bénéficiera aux projets présentés ci-dessous:



*Rénovation d'un immeuble à usage mixte
Birmensdorferstrasse, Zurich
Volume d'investissement d'env. 8 de mio.
CHF Début de la construction
au 4^{ème} trimestre 2024*



*Démolition-reconstruction d'un immeuble d'habitation
Stettbacherrain, Zurich
Volume d'investissement d'env. 30 de mio. CHF Entrée
en possession au 2^{ème} trimestre 2025*



*Démolition-reconstruction d'un immeuble d'habitation
Wehntalerstrasse, Zurich*

*Volume d'investissement d'env. 25 de mio. CHF Début
de la construction 3ème trimestre 2025*



*Rénovation d'un immeuble d'habitation
Schwandenholzstrasse, Zurich*

*Volume d'investissement d'env. 7 de mio. CHF
Début de la construction au 2ème trimestre 202*

Le produit restant de l'émission servira à l'acquisition d'immeubles supplémentaires, au financement d'assainissements et de projets de construction ainsi qu'au remboursement d'emprunts externes.

Brève information sur UBS Direct Residential

UBS Direct Residential investit en priorité dans des immeubles d'habitation situés en Suisse alémanique dans les grandes villes et leurs agglomérations. Le fonds détient directement les biens immobiliers. UBS Direct Residential détient au 30 juin 2024 des biens immobiliers pour une valeur vénale de CHF 987 millions. Ces biens immobiliers se trouvent pour la plupart situés dans les cantons de Canton Zurich (25.1%), d'Argovie (21.1%), de Bern (19.4%), de et les deux Solothurn (8.2%).

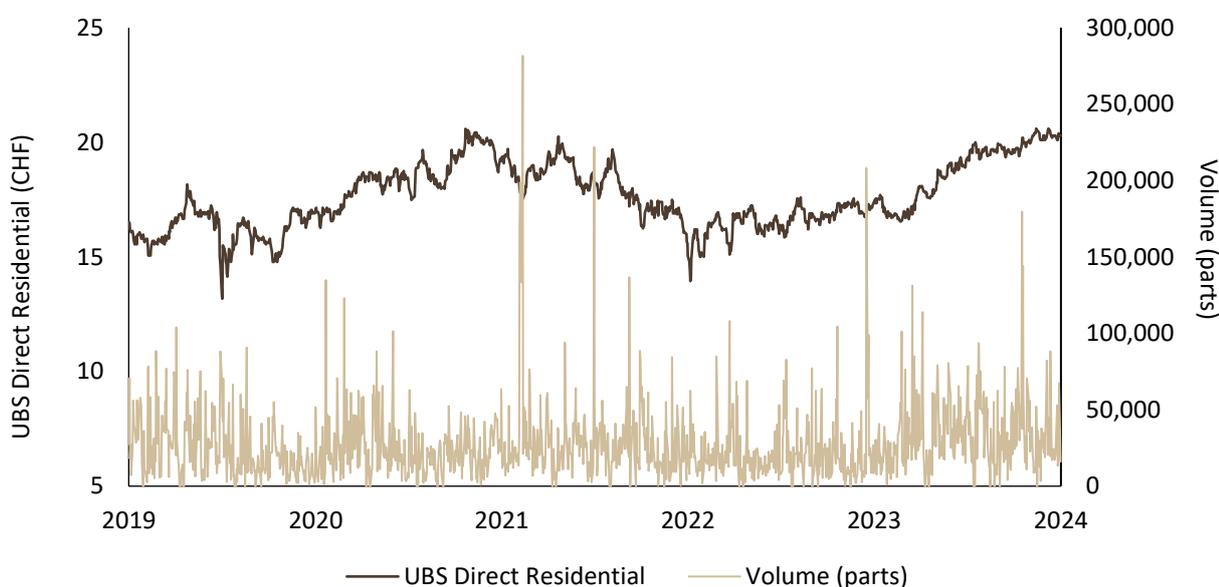
Procédures judiciaires

Pas de procédures judiciaires en cours.

Modifications du capital durant les trois dernières années

Sauf l'émission de 4'646'556 nouvelles parts en novembre 2024, aucune modification du capital a été effectuée.

Evolution du cours



Source: Datastream

Evolution du cours en chiffres

L'évolution du cours des parts est la suivante (cours de clôture ajustés en CHF):

Parts UBS Direct Residential	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Plus haut	18.70	20.63	20.35	18.60	20.80
Plus bas	13.08	17.49	13.95	15.80	17.50

¹ 16 septembre 2024

Source: Datastream

Distributions (en CHF)

UBS Direct Residential	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024 ¹
Distribution	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42

¹Le paiement a lieu le 3 octobre 2024

Exercice comptable

1 juillet au 30 juin

Fondation et pays de domicile/ Prospectus avec contrat de fonds intégré

Fondée 28 novembre 2006 en Suisse / december 2023

Société d'audit

Ernst & Young SA, Bâle

Documents

Les rapports annuels et semestriels des fonds de placement UBS peuvent être obtenus gratuitement auprès d'UBS Fund Management (Switzerland) SA, case postale, CH-4002 Bâle, ou consultés sur le site Internet suivant: www.ubs.com, sous la rubrique «UBS Funds».

Modifications importantes depuis le dernier Rapport Annuel

Depuis le dernier boucllement au 30 juin 2024, aucun changement matériel a eu lieu.

Responsabilité quant au contenu du Prospectus

UBS Fund Management (Suisse) SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus et déclare par la présente qu'à sa connaissance les indications sont exactes, et qu'aucun fait important n'a été omis.

UBS Fund Management (Switzerland) SA déclare que le rapport annuel de l'année 2023/2024 (Annexe B) et aussi le Prospectus avec contrat de fonds intégré (Annexe C) font parties intégrante de ce prospectus.

Bâle, le 30 septembre 2024

UBS Fund Management (Suisse) SA

Eugène del Cioppo
Directeur

Urs Fäs
Responsable des fonds immobiliers

Annexe A– Administration et organes

La direction de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenplatz 6, 4052 Bâle.

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
Managing Directeur
UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
 - Dr. Daniel Brüllmann, Vice-Président
Managing Directeur
UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
 - Francesca Gigli, pym, membre
Managing Directeur, UBS Fund Management
(Luxembourg) SA, Luxembourg
 - Dr. Michèle Sennhauser, membre
Executive Directeur
UBS Fund Management Switzerland AG, Zurich
 - Franz Gysin, membre
 - Werner Strebel, membre
 - Andreas Binder, membre
-

Directoire

- Eugène del Cioppo
Directeur et Délégué du
Conseil d'administration
 - Thomas Schärer
Directeur adjoint et président de directoire
 - Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
 - Yves Schepperle
Responsable White Labelling Solutions - Products
 - Thomas Reisser
Responsable Compliance
 - Georg Pfister
Directeur adjoint et Responsable Process,
Platform, Systems et responsable Finance, HR
 - Hubert Zeller
Responsable White Labelling Solutions Schweiz
 - Marcus Eberlein
Responsable Investment Risk Control
-

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich

Société d'audit

Ernst & Young SA, Bâle

Les membres du conseil d'administration et de la direction du fonds n'exercent aucune autre activité pertinente en dehors de la direction du fonds, autre que les fonctions décrites ci-dessous en ce qui concerne l'émission en cours.

Annexe B–
Rapport Annuel 2023/2024

UBS Direct Residential

Jahresbericht 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzbericht	18
Finanzrechnung	20
Anhang	22
Liegenschaftenverzeichnis	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	32
Bewertungsbericht	34

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2024
Valoren-Nr.: 2 646 536

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 Paragraph 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, Mitglied
- Werner Strebel, Mitglied
- Andreas Binder, Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Thomas Schärer
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung
Head of ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

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

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.

Start der Vermietung beim Ersatzneubau in Zürich-Schwamendingen



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	674,2	676,5	672,1
Anzahl Anteile	46 465 557	46 465 557	46 465 557
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	14.51	14.56	14.46
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.42	0.42	0.42
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	19.55	16.60	17.10
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	987,1	955,7	914,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	992,1	961,3	921,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	317,9	284,8	249,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	40,6	38,8	35,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,2	4,0	3,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	19,3	19,7	19,4
Performance ¹	20,6%	-0,4%	-10,9%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,7%	-0,7%	-14,4%
Wohnbauten	82,0%	82,8%	83,5%
Gemischte Bauten	10,4%	11,9%	13,2%
Bauland/Angefangene Bauten	6,5%	4,1%	3,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1,1%	1,2%	0,0%
Kanton Zürich	25,1%	22,9%	21,5%
Kanton Aargau	21,1%	21,7%	22,8%
Kanton Bern	19,4%	19,9%	20,7%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	10,3%	10,5%	10,8%
Kanton Solothurn	8,2%	8,4%	8,2%
Übrige Kantone	15,9%	16,6%	16,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Anlagerendite	2,6%	3,7%	4,7%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,5%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98,9%	97,6%	99,0%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,5%	3,5%	4,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,2%	2,8%	3,2%
Agio/Disagio	34,7%	14,0%	18,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	66,7%	67,0%
Fremdfinanzierungsquote	28,4%	26,7%	24,2%
Mietzinsausfallrate	2,3%	3,1%	3,4% ²
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market value)	0,89%	0,94%	0,78%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Inkl. gewährte Mietzinsermisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 3,3% (anstelle von 3,4%) per 30.06.2022 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 Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS Direct Residential konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 die kumulierte Mietzinsausfallrate auf tiefe 2,3% reduzieren und eine solide Anlagerendite von 2,6% ausweisen. Die Mietzinseinnahmen haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 1,8 Mio. auf CHF 40,6 Mio. zugenommen, womit der Fonds seine Ertragskraft um rund 5% stärken konnte. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.42 betrug die Performance für das vergangene Berichtsjahr starke 20,6%. Per Geschäftsjahresende stieg der Wert des Liegenschaftsportfolios um CHF 31 Mio. auf rund CHF 987 Mio. Zudem konnten unsere Entwicklungsprojekte im Kanton Zürich weiter vorangetrieben werden, was die Perspektiven des Fonds durch Wachstum aus dem Bestand unterstreicht.

Marktbericht

Niedrigere Inflation ermöglicht der Schweizerischen Nationalbank Zinssenkung

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 deutlich an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrie geführt hat. Insgesamt ist die Schweizer Wirtschaft 2023 mit 0,8% somit unterdurchschnittlich gewachsen. Im 1. Quartal 2024 hat das Schweizer Bruttoinlandsprodukt um 0,5% gegenüber dem Vorquartal zugenommen. Damit setzt sich das moderate Wirtschaftswachstum seit dem 2. Halbjahr 2023 fort. Die Arbeitslosenquote ist mit 2,3% im Juni 2024 im Verlauf des letzten Jahres (Juni 2023: 1,9%) zwar gestiegen, ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief.

Die Schweizer Inflation befindet sich mit 1,3% im Juni 2024 seit einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0% und 2%. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die SNB, nach dem ersten Zinsschritt im März, am 21. Juni die Zinsen wiederum um 25 Basispunkte auf nun 1,25% gesenkt. Die Zinssenkungen – die vermehrt auch im Ausland erwartet werden – sollten im 2. Halbjahr auch zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1,3% gerechnet wird.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Die Spitzenrenditen für Wohnliegenschaften sind im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 1. Quartal 2024

um 65 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohnsegment eine Stabilisierung. Seit Mitte 2023 ist die durchschnittliche Rendite noch um lediglich 15 Basispunkte gestiegen, im 1. Quartal 2024 zeigte sich im Wohnsegment keine Bewegung mehr. Die Risikoprämie von Spitzen-Wohnliegenschaften lag im 1. Quartal 2024 mit 132 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 150 Basispunkten.

Anhaltend hohe Nachfragedynamik am Mietwohnungsmarkt

Mit einem Saldo von 98 900 lag die Nettozuwanderung 2023 nur minimal unter dem Rekordwert von 2008. Mit knapp 35 000 zwischen Januar und Mai 2024 war die Nettozuwanderung zwar im Vorjahresvergleich leicht rückläufig, liegt aber anhaltend auf sehr hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Bei den baubewilligten Wohneinheiten zeichnete sich auch im vergangenen Jahr keine signifikante Trendwende ab. Die resultierende Knappheit treibt die Mieten folglich weiter nach oben: Gemäss Homegate sind die Angebotsmieten von Juni 2023 bis Juni 2024 um durchschnittlich 5,5% gestiegen. In den Zentren und den dazugehörigen Agglomerationen war der Anstieg teilweise noch deutlich ausgeprägter. Angesichts der niedrigen Bautätigkeit ist hier aktuell mit keiner signifikanten Beruhigung zu rechnen. Zu den steigenden Angebotsmieten kamen im Juni und September zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes, durch die auch die Bestandesmieten gesteigert werden konnten. In Anbetracht der wieder rückläufigen kurzfristigen Hypothekarzinsen wird hier jedoch mit keinem weiteren Anstieg gerechnet.

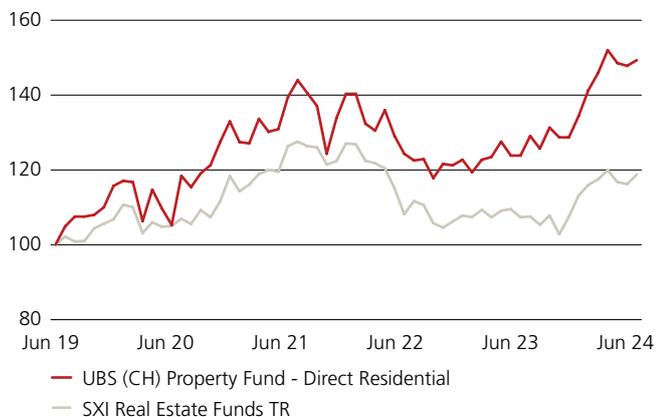
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

Börsenkurs und Performance

Die Anteile von UBS Direct Residential waren im vergangenen Geschäftsjahr 2023/2024 sehr gefragt, womit sich der Börsenkurs von CHF 16.60 auf CHF 19.55 überaus positiv entwickelt hat. Das Agio erhöhte sich von 14,0% auf 34,7% und bewegt sich somit am oberen Band der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.42 weist UBS Direct Residential für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 20,6% aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 10,7%).

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil verringerte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,3% von CHF 14.56 auf CHF 14.51. Die Reduktion resultiert insbesondere aus den Investitionen in unsere vielversprechende Entwicklungspipeline, welche noch nicht in den Verkehrswerten abgebildet werden, sowie dem Anstieg der latenten Liquidationssteuer. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023/2024 eine solide Anlagerendite von 2,6%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 0.42 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 19.55 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,1%, bei einer Payout-Ratio von 98,9%.

Liegenschaftsportfolio

UBS Direct Residential hat im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere dank Sanierungs- und Neubauprojekten das Liegenschaftsportfolio um rund 3% von CHF 955,7 Mio. auf CHF 987,1 Mio. erhöhen können. Während im vergangenen Geschäftsjahr keine Käufe getätigt wurden, trugen die Baufortschritte der beiden Ersatzneubauprojekte in Niederhasli und Zürich mit einer Erhöhung des Verkehrswertes um insgesamt rund CHF 24 Mio. wesentlich zur Veränderung bei. Nach den Grundsteinlegungen im Herbst 2023 schreiten die Projekte planmässig voran. So konnten bereits die Vermietungsaktivitäten gestartet werden mit einem geplanten Bezug beider Liegenschaften im 2. Quartal 2025.



Erhöhung der Mietzinseinnahmen
um 5% auf CHF 40,6 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich um CHF 1,8 Mio. auf CHF 40,6 Mio. erhöht. Neben der deutlichen Senkung der Mietzinsausfallrate um rund 26% lieferten die beiden Anpassungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 25 Basispunkten im Juni und Dezember 2023 von 1,25% auf 1,75% dem Fonds zusätzliche Erträge. Die Erhöhungen erlauben Vermietern, jeweils neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung, eine Mieterhöhung von rund 3% umzusetzen. Der Gesamtertrag 2023/2024 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 85,4%, Parken 7,4%, Verkauf 3,6%, Gewerbe 1,5%, Büro 1,4%, Lager 0,5%, Übrige 0,2%.



Senkung der Mietzinsausfallrate
um 26% auf 2,3%

Die kumulierte Mietzinsausfallrate konnte im Berichtsjahr von 3,1% auf 2,3% weiter reduziert werden und bestätigt den eingeschlagenen Weg. Unsere attraktiven Wohnungen mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis stossen weiter auf eine grosse Nachfrage. So liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote per Geschäftsjahresende bei 1,9% und trägt zu den positiven Perspektiven des Fonds bei.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Ersatzneubaten inkl. Neugestaltung und Vergrößerung des Dorfplatzes in Niederhasli (ZH)



Attraktive Wohn- und Lebensräume mit 65 Wohnungen



Gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung



Enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde Niederhasli

Attraktive Wohn- und Lebensräume inklusive Neugestaltung und Vergrößerung des Dorfplatzes in Niederhasli (ZH)

Das Projekt im nördlich von Zürich gelegenen Niederhasli umfasst neben drei Wohnbauten und einem Wohn- und Gewerbegebäude auch die Neugestaltung und Vergrößerung des Dorfplatzes. So wird die langersehnte Zentrumsfunktion wieder gestärkt. Die Planung hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde stattgefunden.

Die nördliche Hälfte des Areals wird durch drei Wohnbauten mit Holzfassaden besetzt, welche unterschiedliche, hofartige Räume aufspannen. Das neue Quartier wird gut mit Wegen erschlossen und ermöglicht neu unter anderem eine direkte Verbindung von der Rätsgass zum Kindergarten. Angrenzend an den Dorfplatz wird die Gesamtfigur mit einem Wohn- und Gewerbegebäude ergänzt. Dieses öffnet sich zum Platz hin und bietet im Erdgeschoss qualitative Flächen für das Gewerbe, während in den oberen Geschossen vorwiegend Wohnungen vorgesehen sind.

Insgesamt entstehen 65 Wohnungen und knapp 900 m² kommerzielle Flächen über einer Einstellhalle mit 67 Parkplätzen. Die Wärmeerzeugung der Liegenschaft wird über eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden erfolgen. Das Neubauprojekt ist bereits SGNI Gold vorzertifiziert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 42 Mio. Der Bezug ist im Juni 2025 geplant. Die Vermietungsaktivitäten haben bereits erfolgreich gestartet.

Die qualitative Erschliessung von inneren Potenzialen mittels gezielter Sanierungs- und Nachverdichtungsmassnahmen ist ein Kernelement der Strategie von UBS Direct Residential.

Unsere Projektpipeline bietet sehr gute Opportunitäten, an beliebten Wohnlagen das Portfolio zu verjüngen und die Ertragsbasis weiter auszubauen.

Das Engagement des Fonds im Kanton Zürich wird durch die diversen Neubauprojekte gestärkt.

Key Facts

Investitionsvolumen: rund CHF 42 Mio.

Anzahl Wohnungen: 65

Bauzeit: Januar 2023 – Mai 2025

Bezug: Juni 2025

Weitere Infos unter: www.zentrumweg-niederhasli.ch



Stettbacherrain in Zürich-Schwamendingen (Visualisierungen)



Ersatzneubau
an gefragter Wohnlage



SGNi Gold
vorzertifiziert



Gebäude in
Holzbauweise



Attraktive Mischung
aus Maisonette- und
Etagenwohnungen

Ersatzneubau am Stettbacherrain in Zürich-Schwamendingen verläuft nach Plan

Seit der Grundsteinlegung im Oktober 2023 schreitet die Erstellung unseres Ersatzneubaus am Stettbacherrain in Zürich-Schwamendingen plangemäss voran. Es entstehen zwei neue Gebäude in Holzbauweise mit modernen Grundrissen, einem marktkonformen Wohnungsmix und einem sehr guten Nachhaltigkeitsstandard an äusserst beliebter Wohnlage.

Das Projekt sieht einen Ersatzneubau mit zwei Baukörpern in Holzbauweise mit gesamthaft 45 Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern und einer unterirdischen Tiefgarage vor. Die beiden Baukörper fügen sich harmonisch in die angrenzende Arealüberbauung ein und flankieren einen Innenhof. Der nördliche Baukörper zeichnet sich durch eine Mischung aus Maisonette- und Etagenwohnungen im Zusammenspiel mit einer Laubengangerschliessung aus. Der südliche Baukörper besitzt eine zentrale Treppenhauskernschliessung mit jeweils vier angeschlossenen Wohnungen in den Etagen. Beide Häuser verfügen über Attikawohnungen verschiedenster Grössen, mit herrlichem Ausblick von den privaten Dachterrassen.

Das Quartier lebt stark von seiner Nähe zur Natur. Südwestlich der Liegenschaft befindet sich mit der bewaldeten Rückseite des Zürichbergs ein grösseres Naherholungsgebiet, mit einem naturnahen Kinderspielplatz am Waldrand. Die auf dem Grundstück bestehenden Bäume werden, wo immer möglich, erhalten bleiben beziehungsweise durch neue Bäume und Büsche ergänzt.

Das Projekt befindet sich an leicht erhöhter Lage ca. 1,5 km vom «Dorfkern» Schwamendingen entfernt und ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Kitas und Schulen befinden sich ebenfalls in kurzer Gehdistanz.

Das Neubauprojekt ist bereits SGNi Gold vorzertifiziert: Die Wärmeerzeugung der Liegenschaft wird über eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden erfolgen. Ausserdem wird die Abwärme des Duschabwassers für die Wassererwärmung zurückgewonnen. Auf dem Hauptdach ist eine Photovoltaik-Anlage zur Stromversorgung vorgesehen.

Der Bezug dieses Ersatzneubauprojektes mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 30 Mio. ist per Mai 2025 geplant. Die Vermietungsaktivitäten haben schon gestartet und es ist bereits eine hohe Nachfrage zu verzeichnen.

Key Facts

Investitionsvolumen:	rund CHF 30 Mio.
Anzahl Wohnungen:	45
Bauzeit:	April 2023 – April 2025
Bezug:	Mai 2025
Weitere Infos unter:	www.stettbacherrain.ch

Ersatzneubau in Zürich-Affoltern geplant

Die bestehenden Wohngebäude an der Wehntalerstrasse 580, 582, 584 aus dem Jahr 1954 mit aktuell 27 Wohnungen sollen durch einen Neubau mit 45 Einheiten das Wohnungsangebot in Zürich erweitern. Der Holz-Hybridbau wird moderne architektonische und ökologische Standards erfüllen. Dieser ist optimiert im Hinblick auf Lärmschutz und Barrierefreiheit. Das Projekt wurde im Rahmen eines Wettbewerbs sorgfältig geprüft und hat Anerkennung für seinen Ansatz und dessen Qualität erhalten.

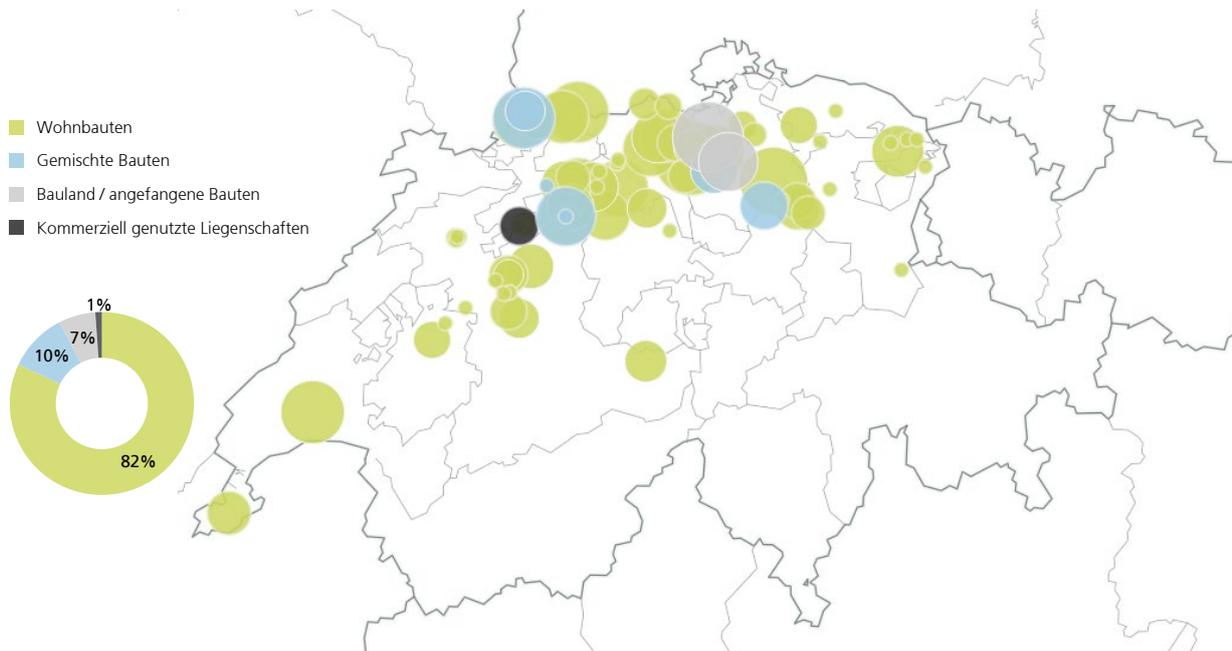
Aktuell befindet sich das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 25 Mio. in der Bewilligungsphase. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2025 geplant und startet mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2027 vorgesehen.



Photovoltaikanlagen für UBS Direct Residential

Um den Stromverbrauch vermehrt durch erneuerbare Energie decken zu können, setzen wir gezielt auf den Ausbau von Photovoltaikanlagen. Im vergangenen Geschäftsjahr errichteten wir wiederum bei zwei Liegenschaften neue Photovoltaikanlagen. Bei unserer Wohnliegenschaft in St. Gallen an der Oberzilstrasse (siehe Foto) beträgt die Leistung 90kWp und die Installation erfolgte im Rahmen einer Dachsanierung. In Rheinfelden am Pappelnweg beträgt die Leistung der Anlage 72kWp, diese stellt bereits die sechste Photovoltaikanlage des Portfolios von UBS Direct Residential dar.

Investitionsschwerpunkte von UBS Direct Residential



Property Finder

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

Nachhaltigkeitsbericht

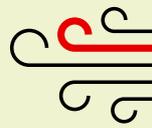
UBS (CH) Property Fund – Direct Residential
2023/2024

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick

Energieintensität

115.2

kWh/m² EBF/Jahr



Intensität

Treibhausgasemissionen

17.8

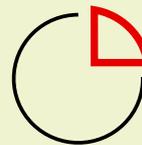
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix

25,8%

erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad

95,5%

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Bis 2030

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



Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)



Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2023, 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.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. UBS Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO₂e.

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

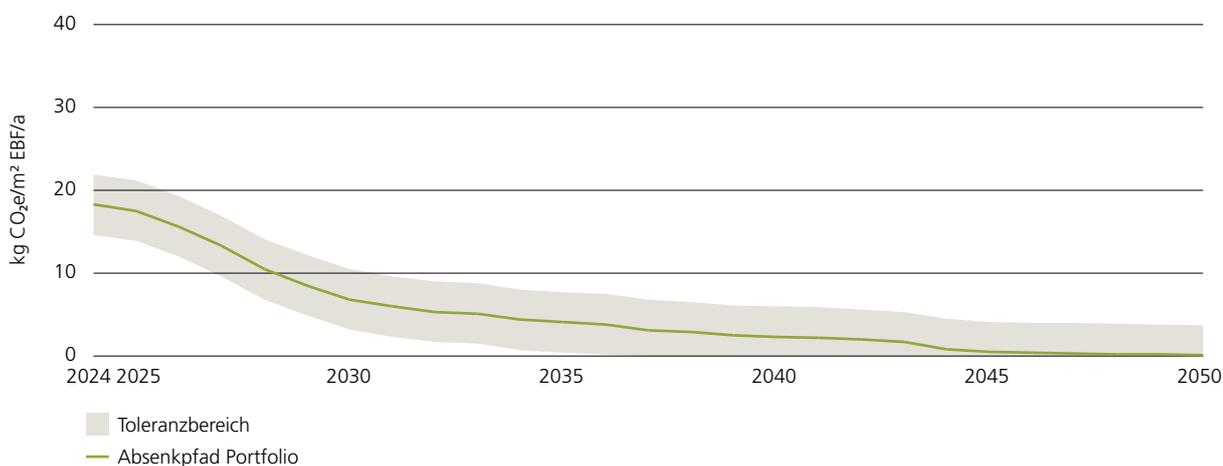
Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie und seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten 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 CO₂e 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).

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken 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 Direct Residential 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 Direct Residential misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeits-Engagements

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

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS Direct Residential für 23% ein Bauzertifikat (Minergie, Minergie-Eco, DGNB Gold) erhalten und 40% 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 verfügen etwa 42% 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.

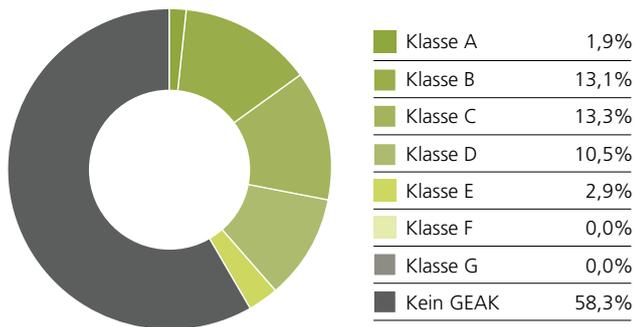
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei 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. Die Resultate für 2024 werden erst nach Redaktionsschluss von diesem Bericht bekannt gegeben. Deshalb werden hier die Resultate von 2023 publiziert.

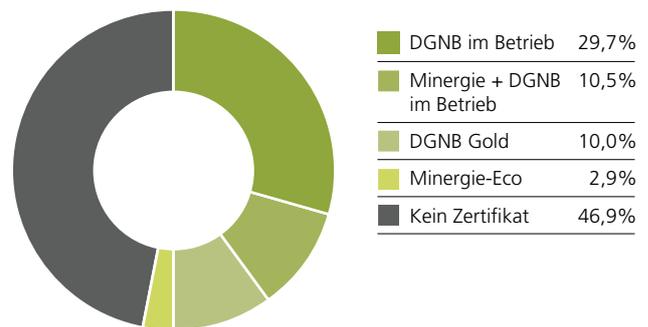
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. 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 Direct Residential Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	90/100	Score	52 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	75	Average	41	Average	16	Average	18
Peer Average	82	Benchmark Average	46	Benchmark Average	17	Benchmark Average	19

Resultat GRESB 2023 - UBS Direct Residential Development: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	97/100	Score	49 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
Average	83	Average	40	Average	22	Average	21
Peer Average	91	Benchmark Average	44	Benchmark Average	24	Benchmark Average	23

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	244 555	223 583	223 787
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	233 569	220 692	200 681
Abdeckungsgrad	%	95,5	98,7	89,7
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	26 915	26 306	24 242
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	115,2	119,2	120,8
Heizöl	%	29,7	34,9	41,0
Heizgas	%	38,7	39,3	38,4
Holzpellets/Holzsplit	%	5,6	2,9	0,0
Fernwärme	%	8,2	7,8	6,4
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	7,3	5,1	4,8
Wärmepumpe, Elektrizität	%	2,9	2,0	1,9
Allgemeinstrom	%	7,7	8,0	7,4
Anteil erneuerbar	%	25,8	20,3	15,4
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	4 165	4 432	4 404
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	17,8	20,1	21,9
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	16,8	19,0	20,9
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1,1	1,1	1,0
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	87,5	89,9	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	5 073	5 032	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	23,7	25,0	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	92	91	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,4	0,5	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	378	378	113
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	270	308	1
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	93,2	91,4	95,8
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	239 555	211 965	210 557
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	1,05	1,09	1,03

Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden gemäss REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekaliert.

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.

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. In 2023 konnten vier fossile Heizungen durch eine nachhaltigere Alternative ersetzt 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 sechs PV-Anlagen im Betrieb und weitere 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.

« Unsere gesetzten Ziele von durchschnittlich vier Heizungssanierungen pro Jahr setzen wir erfolgreich um, was sich auch in den Kennzahlen widerspiegelt. Diese konkreten Pläne machen unsere Nachhaltigkeitsziele griffig und finanzierbar. »

Christian Sturm
Fund Manager
UBS Direct Residential



Besteuerung

Die auf Stufe UBS Direct Residential besteuerten laufenden Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind bei den Anlegern steuerfrei und von der Verrechnungssteuer ausgenommen.

Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

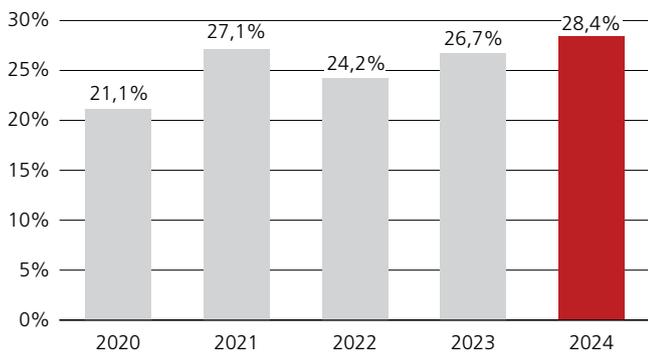
Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 674,2 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,3% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 280,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 28,4% und liegt somit unterhalb der gesetzlichen Limite von 33%.

Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 33,1 Mio.

Die Liquidationssteuern werden auf CHF 29,2 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 1,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf die Zunahme der Verkehrswerte einzelner Liegenschaften respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

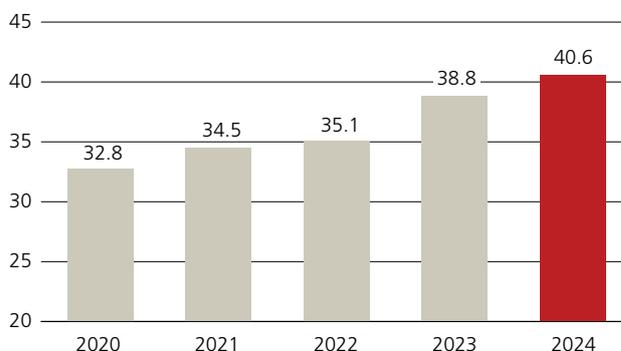
Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023/2024 auf CHF 40,6 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,6 Jahre. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, konnte im Berichtsjahr von 3,1% auf 2,3% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

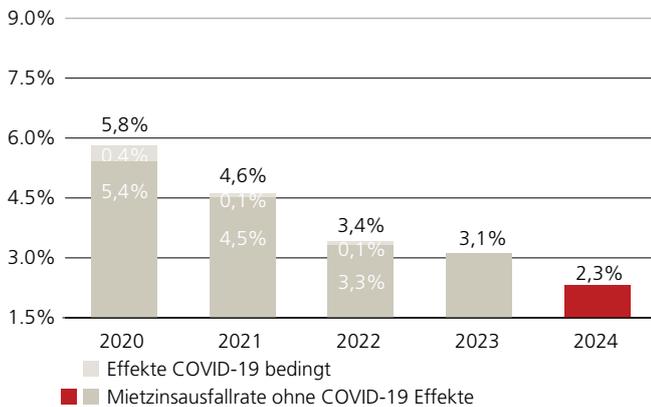
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

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

Entwicklung der Mietzinsausfallrate



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 4,4 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,7% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 2,1 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen» wurden CHF 4,2 Mio. oder 10,2% der Mietzinseinnahmen aufgewendet, der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,4 Mio., was 3,6% der Mietzinseinnahmen entspricht.

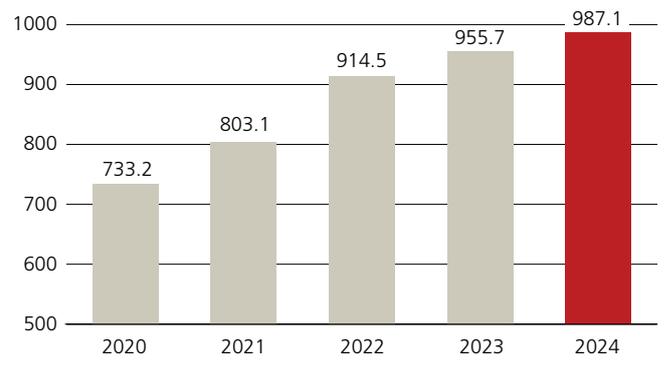
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt CHF 6,1 Mio. aufgewendet.

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.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds und der Veränderung der geschätzten Liquidationssteuern.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 16,8 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 0,4 Mio. beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 3,6 Mio. oder 8,7% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	2 557 888.04	3 247 747.86	-689 859.82
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	63 698 000.00	39 427 000.00	24 271 000.00
Wohnbauten	809 589 000.00	791 019 000.00	18 570 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	33 922 000.00	22 512 000.00	11 410 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11 184 000.00	11 748 000.00	-564 000.00
Gemischte Bauten	102 646 000.00	113 507 000.00	-10 861 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	0.00	11 379 000.00	-11 379 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	24 783 000.00	24 656 000.00	127 000.00
Total Grundstücke	987 117 000.00	955 701 000.00	31 416 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 441 654.85	2 363 584.14	78 070.71
Gesamtfondsvermögen	992 116 542.89	961 312 332.00	30 804 210.89
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-70 000 000.00	-20 000 000.00	-50 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-8 713 508.37	-2 427 377.93	-6 286 130.44
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-78 713 508.37	-22 427 377.93	-56 286 130.44
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-210 000 000.00	-235 000 000.00	25 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-210 000 000.00	-235 000 000.00	25 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-288 713 508.37	-257 427 377.93	-31 286 130.44
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	703 403 034.52	703 884 954.07	-481 919.55
Geschätzte Liquidationssteuern	-29 230 738.00	-27 402 872.00	-1 827 866.00
Nettofondsvermögen	674 172 296.52	676 482 082.07	-2 309 785.55

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	21 170.25	6 966.05	14 204.20
Negativzinsen	0.00	-7 407.30	7 407.30
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	40 586 639.11	38 806 262.42	1 780 376.69
Aktivierete Bauzinsen	180 095.54	302 460.74	-122 365.20
Sonstige Erträge	70 906.32	48 332.76	22 573.56
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	40 858 811.22	39 156 614.67	1 702 196.55
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-4 385 021.10	-2 295 916.15	-2 089 104.95
Baurechtszinsen	-58 899.35	-23 842.00	-35 057.35
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 158 275.10	-3 992 550.90	-165 724.20
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 762 038.12	-1 937 358.74	175 320.62
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 445 051.63	-1 750 514.53	305 462.90
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-1 744 178.38	-1 908 542.70	164 364.32
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-84 954.20	-81 313.50	-3 640.70
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-400 000.00	-300 000.00	-100 000.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-7 463 917.54	-7 136 810.70	-327 106.84
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-27 200.95	-32 273.60	5 072.65
Total Aufwand	-21 529 536.37	-19 459 122.82	-2 070 413.55

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.

	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	19 329 274.85	19 697 491.85	-368 217.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	19 329 274.85	19 697 491.85	-368 217.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-2 523 526.46	3 885 285.62	-6 408 812.08
Gesamterfolg	16 805 748.39	23 582 777.47	-6 777 029.08

Verwendung des Erfolges

	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	19 308 104.60	19 697 933.10	-389 828.50
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	21 170.25	-441.25	21 611.50
Vortrag des Vorjahres	8 072 918.89	7 890 960.98	181 957.91
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	27 402 193.74	27 588 452.83	-186 259.09
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-19 515 533.94	-19 515 533.94	0.00
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	7 987 714.24	8 195 143.58	-207 429.25
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-101 054.44	-122 224.69	21 170.25
Vortrag auf neue Rechnung	7 886 659.80	8 072 918.89	-287 313.53

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	661 907 023.15	657 539 779.62	4 367 243.53
Ordentliche Jahresausschüttung	-19 515 533.94	-19 515 533.94	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	16 805 748.39	23 582 777.47	-6 777 029.08
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	43 514.20	43 514.20	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus Kapitalgewinnen	3 868 872.72	3 868 872.72	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	400 000.00	300 000.00	100 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	674 172 296.52	676 482 082.07	-2 309 785.55
Inventarwert pro Anteil	14.51	14.56	-0.05

Entwicklung der Anteile

	1.7.2023-30.06.2024 Anzahl	1.7.2022-30.06.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	46 465 557	46 465 557	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	46 465 557	46 465 557	0

Ausschüttung für 2023/2024

(Kein Coupon - Ex-Datum 1.10.2024)

Brutto	CHF 0.4200		
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF 0.0000		
Netto pro Anteil (zahlbar ab 3.10.2024)	CHF 0.4200		

³ Verrechnungssteuerfrei.

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben Credit Suisse Group AG und UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit UBS Fund Management (Switzerland) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. UBS Fund Management (Switzerland) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion der Credit Suisse Funds AG übernommen. Zudem wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

	30.06.2024	30.06.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	3,6	3,2
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	14,6	14,6
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	780,5	765,6
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	2,3%	3,1%
Fremdfinanzierungsquote	28,4%	26,7%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98,9%	97,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	66,7%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,89%	0,94%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,5%	3,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,2%	2,8%
Agio/Disagio	34,7%	14,0%
Performance	20,6%	-0,4%
Anlagerendite	2,6%	3,7%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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.AMAS.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.

Die Bewertungen der Grundstücke entsprechen der Bewertungskategorie gemäss Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA.

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

	30.06.2024		30.06.2023	
	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.	n.a.	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%	n.a.	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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	33,1	48,9

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	195,0	235,0
> 5 Jahre	15,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Niederhasli	Dorfstr. 13, 13a, 13b		2	1	-	-	1
Zürich	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139	1986	44	21	13	9	1
Basel	Belchenstr. 5, 7	1964	18	10	8	-	-
	Sperrstr. 83, 85	1987	19	8	11	-	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Birsfelden	Hardstr. 8	1987	16	5	8	3	-
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Bussigny	Champ Perrin 7, 9a, 9b, chemin	2023	42	18	15	9	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	1971	73	30	15	28	-
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	2012	49	8	24	14	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7	1985	40	12	12	12	4
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45	1970	56	11	17	28	-
Genève	Louis-Favre 2, rue	1920	17	6	10	1	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2	1983	28	-	11	14	3
Hochdorf	Stegacker 8	1984	11	3	2	6	-
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	-	5	42 973 167.92	39 417 000		110 940.00
-	-	-	19 741 065.11	24 281 000		0.00
			62 714 233.03	63 698 000		110 940.00
4	27	44	4 383 931.40	5 177 000	10,5	222 396.40
1	13	31	4 297 032.90	5 242 000	15,0	216 479.00
-	27	56	7 115 097.15	6 754 000	5,5	308 874.98
-	45	77	8 440 837.50	7 971 000	2,6	424 709.05
1	48	93	20 249 841.56	18 856 000	5,1	700 241.51
4	2	24	7 887 063.80	8 137 000	2,8	247 308.00
-	-	19	10 179 844.61	9 747 000	1,0	276 825.00
-	37	69	9 317 301.30	10 371 000	1,0	604 261.00
2	33	56	9 364 406.45	9 544 000	2,2	416 089.20
-	21	33	2 770 725.90	2 917 000	1,0	174 103.50
-	15	29	4 075 522.00	4 080 000	2,4	197 038.05
-	6	24	4 049 921.65	4 163 000	0,1	218 305.74
7	16	56	7 042 671.45	7 034 000	4,0	448 478.25
-	7	35	7 389 606.20	7 109 000	1,2	342 154.55
-	28	51	6 089 291.05	7 268 000	2,1	347 350.50
-	48	102	11 893 036.80	21 722 000	4,4	716 672.85
-	7	21	3 777 865.15	6 427 000	1,8	231 064.00
82	591	1202	20 949 197.91	20 818 000	1,8	1 331 865.45
-	19	35	7 440 912.55	7 285 000	1,6	282 808.55
-	47	92	8 662 904.14	13 664 000	1,6	579 090.00
-	47	89	28 025 608.68	28 936 000	0,1	942 720.00
-	97	170	13 810 114.53	16 673 000	3,0	874 811.90
-	24	48	7 158 966.30	9 886 000	0,6	425 988.00
-	27	51	7 974 843.03	7 622 000	3,7	343 399.35
19	84	152	30 959 785.79	45 440 000	0,4	1 588 954.40
-	25	41	4 636 390.05	4 378 000	0,2	205 648.00
-	15	33	6 844 862.95	6 607 000	0,0	261 092.00
-	59	93	15 749 780.82	16 297 000	3,8	641 150.85
-	80	120	13 240 642.95	12 995 000	0,7	616 862.00
-	64	120	15 340 457.05	18 072 000	2,0	839 270.06
-	-	17	13 198 464.50	13 196 000	0,7	324 762.50
-	16	34	3 254 921.70	3 356 000	11,2	187 939.40
-	60	88	9 169 330.49	9 461 000	3,0	433 759.50
-	15	26	4 149 050.65	3 774 000	10,4	144 635.00
-	74	122	16 538 181.50	18 579 000	2,2	882 863.80
-	14	26	2 008 119.85	2 645 000	3,0	135 990.05

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17,19	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Möhlin	Weidenpark 1-7	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschistr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Muttenz	Tramstr. 85, 85a, 87, 87a	1960	24	12	-	10	2
Neftenbach	Rankstr. 12, 14	1982	13	-	2	9	2
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13	1962	25	7	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöffland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
St. Gallen	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dorniackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a	1983	30	6	9	15	-
Villars-sur-Glâne	Fort-St-Jacques 161, 163, route du	1961	32	8	16	8	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	23	6	6	11	-
Wattwil	Grüenaustr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wettingen	Hardstr. 29, 31	1961	28	14	10	4	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6	2022	54	30	14	10	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhofstr. 15, 17, 19/Vogelherdstr. 1	1936	26	8	12	4	2
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Wehntalerstr. 580, 582, 584	1953	27	21	6	-	-
Total Wohnbauten							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	67	141	20 158 161.35	20 770 000	2,9	1 021 258.65
-	24	44	6 602 636.25	7 655 000	2,0	328 767.00
1	44	77	9 382 816.10	8 951 000	0,3	526 876.49
-	55	87	9 897 131.35	10 442 000	0,4	534 149.05
2	30	72	13 252 043.08	12 212 000	2,0	531 567.50
1	34	55	9 846 621.05	11 358 000	4,2	525 806.40
17	134	206	23 774 381.06	27 232 000	1,0	1 336 820.00
1	57	90	9 987 257.45	11 410 000	4,7	487 937.05
-	10	34	10 852 052.10	9 778 000	1,0	317 181.00
-	18	31	8 376 185.70	8 295 000	1,0	281 535.00
1	21	38	5 900 238.30	5 854 000	0,0	297 557.00
1	28	54	5 004 798.67	6 160 000	3,5	300 757.00
9	46	84	15 143 803.55	16 642 000	1,1	715 563.70
-	25	41	4 387 785.60	4 303 000	0,6	257 598.00
-	5	17	3 607 124.10	3 458 000	0,0	154 010.00
-	37	72	14 302 049.04	19 051 000	1,1	765 535.50
-	46	84	14 076 654.17	14 594 000	1,9	667 886.20
-	10	29	3 015 291.60	3 087 000	0,1	203 559.00
-	88	141	21 131 939.75	22 688 000	1,7	997 416.55
-	38	86	15 159 784.43	18 132 000	1,5	746 299.50
-	31	55	7 086 926.75	6 777 000	2,2	316 303.00
-	20	32	5 566 897.40	5 141 000	2,0	238 249.00
-	32	56	7 079 470.22	8 595 000	7,6	384 930.50
-	25	56	10 863 927.98	11 097 000	0,0	477 512.00
2	33	65	7 718 348.15	9 341 000	0,9	465 963.00
-	22	54	11 567 895.25	10 473 000	0,2	399 561.00
-	12	24	2 558 762.95	3 020 000	0,0	146 110.00
2	43	68	10 136 145.70	10 131 000	1,5	494 989.05
-	10	26	2 436 015.32	2 677 000	0,2	155 794.00
-	9	25	2 476 195.60	3 020 000	0,0	175 968.00
-	17	45	11 252 723.65	10 064 000	0,8	330 216.10
-	61	115	28 781 753.13	34 774 000	0,2	1 207 078.00
-	10	22	2 414 482.20	2 988 000	0,3	158 360.00
-	-	16	4 479 026.60	7 622 000	0,0	248 944.00
-	14	40	5 500 173.93	4 348 000	1,2	262 933.05
-	12	23	4 584 482.08	4 329 000	0,8	207 293.00
-	41	85	17 458 682.78	22 564 000	2,7	995 234.50
1	7	35	7 039 360.61	8 353 000	0,9	405 714.00
			730 296 557.31	809 589 000	2,0	35 205 195.18
1	34	55	9 846 621.05	11 358 000	4,2	525 806.40
-	41	85	17 458 682.78	22 564 000	2,7	995 234.50
			<i>27 305 303.83</i>	<i>33 922 000</i>	<i>3,2</i>	<i>1 521 040.90</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Biberist	Hauptstr. 21, 23	1968	9	-	3	6	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3	1900	28	7	15	6	-
Basel	Dornacherstr. 8, 10	1976	45	34	7	4	-
	Klybeckstr. 51, 51a, 53, 53a	1954	20	11	6	3	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2, 4, 6, 8/Schmidweg 3, 5	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
Zürich	Birmensdorferstr. 222, 224	1933	30	25	5	-	-
Total gemischte Bauten							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
7	67	83	11 580 693.64	11 184 000	0,2	611 628.45
			11 580 693.64	11 184 000	0,2	611 628.45
8	19	55	8 425 796.02	4 372 000	24,1	288 035.70
18	92	155	14 315 207.15	27 175 000	3,7	1 032 063.00
6	22	48	11 928 071.82	11 523 000	1,4	376 301.00
17	43	86	15 501 569.10	15 431 000	3,1	681 076.55
4	-	21	5 432 728.62	4 820 000	5,6	249 769.30
27	99	170	25 179 390.26	24 783 000	2,9	1 458 587.06
6	3	39	9 079 752.93	14 542 000	2,2	573 042.87
			89 862 515.90	102 646 000	4,7	4 658 875.48
27	99	170	25 179 390.26	24 783 000	2,9	1 458 587.06
			25 179 390.26	24 783 000	2,9	1 458 587.06

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	62 714 233.03	63 698 000		110 940.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	831 739 766.85	923 419 000	2,3	40 475 699.11
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 305 303.83</i>	<i>33 922 000</i>	<i>3,2</i>	<i>1 521 040.90</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>25 179 390.26</i>	<i>24 783 000</i>	<i>2,9</i>	<i>1 458 587.06</i>
Wohnbauten	730 296 557.31	809 589 000	2,0	35 205 195.18
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 305 303.83</i>	<i>33 922 000</i>	<i>3,2</i>	<i>1 521 040.90</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11 580 693.64	11 184 000	0,2	611 628.45
Gemischte Bauten	89 862 515.90	102 646 000	4,7	4 658 875.48
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>25 179 390.26</i>	<i>24 783 000</i>	<i>2,9</i>	<i>1 458 587.06</i>
Total	894 453 999.88	987 117 000	2,3	40 586 639.11

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
20.11.2020 - 05.10.2023	-0,1%	15 000 000	-	-15 000 000	-
20.06.2023 - 05.10.2023	2,1%	5 000 000	-	-5 000 000	-
19.11.2021 - 10.10.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.06.2022 - 10.10.2024	1,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
06.10.2022 - 10.10.2024	1,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.06.2024 - 10.10.2024	2,2%	-	3 000 000	-	3 000 000
28.06.2024 - 10.10.2024	1,6%	-	2 000 000	-	2 000 000
19.11.2021 - 09.10.2025	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.01.2023 - 09.10.2025	1,9%	35 000 000	-	-	35 000 000
05.10.2023 - 09.10.2025	2,1%	-	5 000 000	-	5 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
01.06.2022 - 08.10.2026	1,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.01.2023 - 08.10.2026	1,9%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2027	2,0%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.05.2023 - 28.05.2027	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.06.2022 - 07.10.2027	1,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
05.10.2023 - 07.10.2027	2,2%	-	5 000 000	-	5 000 000
19.05.2023 - 26.05.2028	2,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
05.10.2023 - 05.10.2028	2,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
05.10.2023 - 04.10.2029	2,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
Total		255 000 000	45 000 000	-20 000 000	280 000 000

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

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

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

An den Verwaltungsrat von
UBS Fund Management (Switzerland) AG

Basel, 24. September 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Direct Residential, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2024, 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 20 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 – Direct Residential «DR» gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 84 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden zwei Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, 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 «Direct Residential» 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 30. Juni 2024

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 30. Juni 2024 beträgt der Marktwert des Portfolios 987,1 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 31,4 Mio. CHF respektive 3,29% 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 2,97% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,72% bis 3,91% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,56%.

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid

Bildnachweis

- Yohan Zerdoun Photography (Titelbild); Wohnliegenschaft in Wetzikon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Neubauprojekt am Stettbacherrain in Zürich-Schwamendingen
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Neubauprojekt in Niederhasli
- Kooperative E45; Neubauprojekt am Stettbacherrain in Zürich-Schwamendingen
- Halter AG; Ersatzneubau in Zürich-Affoltern
- Renera AG; Wohnliegenschaft in St. Gallen

Annexe C–
Prospectus avec contrat de fonds intégré en
decembre 2024

UBS (CH) Property Fund — Direct Residential

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Teil I Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des UBS (CH) Property Fund — Direct Residential wurde von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG mit Zustimmung der Depotbank UBS Switzerland AG aufgestellt und erstmals von der damaligen Eidgenössischen Bankenkommission 2006 genehmigt.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür grundsätzlich beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften

und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Der Immobilienfonds hat den folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch).

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen und Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den für den Anleger relevanten steuerlichen Vorschriften, namentlich in dessen Domizilland. Daraus können sich für den Anleger je nach Land unterschiedliche Steuerfolgen ergeben. Potenzielle Anleger sind deshalb gehalten, sich über die für sie relevanten Steuerfolgen bei ihrem Steuerberater oder Treuhänder zu erkundigen. Keinesfalls können Fondsleitung und Depotbank eine Verantwortung für die individuellen Steuerfolgen beim Anleger aus dem Kaufen und Verkaufen bzw. dem Halten von Fondsanteilen übernehmen.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.

1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Basel.

1.5 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Gemäss Art. 64 KAG und der weiteren gesetzlichen Erlasse sowie den Asset Management Association Switzerland (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.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: Im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezählten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: Im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktkonforme Courtagen usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 CHF gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler im Publikationsorgan.

1.8 Verwendung der Erträge

Grundsätzlich wird der Nettoertrag innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres spesenfrei an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne werden in der Regel nicht ausgeschüttet, sondern im Fonds zur Wiederanlage zurückbehalten.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt die Nachhaltigkeit bei allen Entscheidungen der Fondsleitung eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf den verwalteten Immobilienfonds und die zugrundeliegenden Immobilienwerte sowie die Weiterentwicklung der Organisation.

1.9.2 Anlagepolitik

UBS (CH) Property Fund - Direct Residential investiert in erster Linie in Wohnliegenschaften in der Schweiz und in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Der Immobilienfonds hält Immobilien im direkten Grundbesitz.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels **Integration** von Nachhaltigkeitskriterien insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen des Kaufprozesses von Liegenschaften sowie bei Bestandesliegenschaften wird eine interne Nachhaltigkeitsbewertung angewendet. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit berücksichtigt. Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds folgende **Nachhaltigkeitsziele** (sog. «Zielmatrix») festgelegt:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m² EBF*/Jahr): -50% bis 2030 (Basis 2019)***
- Energieverbrauch (kWh**/m² EBF/Jahr): -30% bis 2040 (Basis 2019)***
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios):

- mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften:
mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂ Ziel) des Portfolios:
100% bis 2050***
- Abdeckungsgrad Daten:
100% bis 2030***

* EBF = Energiebezugsflächen

** kWh = Kilowattstunde

*** Bei kurzfristigen Transaktionen kann es zu Schwankungen von bis zu 5% kommen.

Der Energieverbrauch des Gesamtportfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen identifiziert und anhand branchenüblicher Kennzahlen ermittelt.

Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltungen erfasst. Es wird ein Plausibilisierungsscheck gestützt auf internen Erfahrungswerten mit Fokus auf Identifizierung von Datenlücken, Fehler bei den Verteilungsschlüsseln, sowie Fehler bei der Erfassung der Rechnungen durchgeführt.

Zusätzlich werden, um wetterbedingte Faktoren abzufedern und die effektive Performance des Gebäudes abzubilden, die Verbrauchswerte heizgradtagkorrigiert.

Die relativen Kennzahlen werden pro Energiebezugsfläche (EBF) angegeben. Die EBF wird basierend auf der Vermietbaren Fläche (VMF) berechnet und findet nach einem fixen Schlüssel pro Flächennutzungsart statt.

- Nutzung Wohnen: $EBF = VMF * 1.2$
- Nutzung Kommerziell: $EBF = VMF * 1.4$

Anhand der Verbrauchswerte und der EBF und unter Berücksichtigung des Energieträgers wird für jede Liegenschaft und Gesamtportfolio eine Emissionsintensität berechnet. Die Methodik folgt dem sogenannten «Greenhouse Gas Protocol»; hierbei handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol dient der Bilanzierung und Standardisierung der Messung für das Berichtswesen (www.ghgprotocol.org).

Die Kennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds auf der folgenden Webseite veröffentlicht:

<https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/products.html>

Zusätzlich veröffentlicht die Fondsleitung jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht.

<https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/sustainability.html>

Die Publikation der Kennzahlen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfüllt dabei die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), ein Rahmenwerk für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung (www.globalreporting.org).

Die Kennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt. Die Fondsleitung verfolgt die folgenden Nachhaltigkeitsansätze:

ESG-Integration

- Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz; im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit einer internen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen und beeinflussen den Kaufentscheid. Ferner werden für alle neu erworbenen Liegenschaften Optimierungsmöglichkeiten systematisch identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft: Die Fondsleitung reduziert in den Liegenschaften mit wassersparenden Armaturen den Wasserverbrauch indem bei Geräten ausschliesslich energie- und wassereffiziente Modelle eingesetzt werden oder Neubauten gemäss den neuesten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut werden. Bezüglich Qualität und Effizienz bei der Verwendung von Baustoffen werden maximale Rezyklierbarkeit sowie eine Verminderung der Schadstoffemissionen angestrebt.
- Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften erfolgt laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungsmassnahmen, namentlich mittels Ergreifung von energetischen Massnahmen zwecks Verbesserung der Energieeffizienz sowie mittels Förderung von erneuerbaren Energien (z.B. Einbau von Photovoltaikanlagen für eine nachhaltige Produktion von Strom aus erneuerbaren Energiequellen sowie Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO₂-Fussabdrucks); Investitionen in erneuerbare Heizsysteme; alle Neubauten erhalten eine externe energetische Zertifizierung (z.B. DGNB, GEAK, Minergie, SGNL).
- Unterhaltsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften mittels Identifizierung von Optimierungsmassnahmen durch Erfassen und Analysieren von Energieverbrauch; weitere Optimierungsmassnahmen werden in Zusammenarbeit mit den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen ermittelt.

Ausschlusskriterien (Negatives Screening)

In Bezug auf die Zulassung von Mietern und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern (z.B. Prüfung von kommerziellen Mietern vor Vertragsabschluss und bei Erneuerung von Mietverträgen auf ihre Zugehörigkeit zu nicht konformen Branchen wie zum Beispiel Kohlenindustrie, Kernenergie, Rüstung, Erwachsenenunterhaltung). Bei den **Ausschlusskriterien** gilt eine Nulltoleranz.

Detaillierte Angaben zu der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil II, § 7-15) ersichtlich.

1.9.3 Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1%.

Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen.

Ausserdem werden aus der pauschalen Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts bezahlt.

Aus § 19 des Fondsvertrages ist ersichtlich, welche Vergütungen und Nebenkosten nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind.

Der effektive Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

Geschäftsjahr	(TER ^{REF}) -GAV	(TER ^{REF}) - MV (Market Value)
2020/2021	0,78%	0,82%
2021/2022	0,77%	0,78%
2022/2023	0,77%	0,94%

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;

- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- Die Mindestanlage in die mit «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» bezeichneten Immobilienfonds. Die Geltendmachung von Rabatten ist nur für Bestände an «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» zulässig, an denen der Anleger allein rechtlich und wirtschaftlich berechtigt ist und die er nicht für Dritte hält bzw. investiert. Dies ist auch erfüllt, wenn ein Anleger seinen Bestand an «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» über verschiedene Depots (auch bei Drittbanken) und / oder Mandate innerhalb und ausserhalb von UBS hält. Demgegenüber ist die gemeinschaftliche Erbringung der Mindestanlage («Aggregation» bzw. «Addition») in die mit «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» bezeichneten Immobilienfonds in den folgenden, abschliessend genannten Fällen zulässig und für die Bemessung der entsprechenden Rabatthöhe massgebend, wobei Rabatte nicht kumuliert werden können:
 - Unternehmen mit Sitz in der Schweiz, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören (kapital- und stimmenmässige Beherrschung bzw. Organschaft) einschliesslich der unternehmenseigenen Vorsorgeeinrichtung, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand hat, des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. In der vorgenannten Aggregation werden ebenfalls jene Vorsorgegelder mitberücksichtigt, die die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung in eine Sammelstiftung eingebracht hat bzw. von einer Sammelstiftung verwaltet werden. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigener Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel;
 - Versicherungsunternehmen mit Sitz in der Schweiz, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören (kapital- und stimmenmässige Beherrschung bzw. Organschaft) einschliesslich der eigens für die jeweilige Versicherung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die besagte(n) Versicherung(en) ist/sind sowie der im Auftrag dieser Versicherung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Versicherung ist. Eben-

falls mitberücksichtigt wird die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand hat, des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. In der vorgenannten Aggregation werden ebenfalls jene Vorsorgegelder mitberücksichtigt, die die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung in eine Sammelstiftung eingebracht hat bzw. von einer Sammelstiftung verwaltet werden. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel;

- Vorsorgeeinrichtungen, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand haben einschliesslich des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel.
- b) Das Vorliegen einer mit UBS abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarung wie zum Beispiel einer Rabattvereinbarung, welche die weiteren Einzelheiten regelt.

Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Kollektive Kapitalanlagen resp. Fondsleitungen, sowie anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, die in diesen Immobilienfonds investieren, sind nicht berechtigt, Rabatte zu verlangen; hiervon ausgenommen sind Einanlegerfonds im Sinne des vorstehenden Buchstabens a). Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im

In- und Ausland höchstens 5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im

In- und Ausland höchstens 2%

1.11.5 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 18 und § 19 des Fondsvertrags)

Zuschlag zum Nettoinventarwert höchstens 5 %
Abzug vom Nettoinventarwert höchstens 5 %

1.11.6 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

1.11.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission gemäss § 19 Ziff. 6 des Fondsvertrages belastet.

1.12 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebern kostenlos bezogen werden.

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

UBS (CH) Property Fund — Direct Residential ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger⁽¹⁾ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die nachstehend genannten Risiken stellen keine abschliessende Aufzählung dar.

1.14.1. Allgemeine Risiken

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung. Ebenfalls ist der Immobilienfonds nachhaltigkeitsbezogenen Risiken ausgesetzt (siehe untenstehenden Absatz Ziff. 1.14.2). Das Eintreten der vorgenannten Risiken kann tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Immobilienfonds haben.

Derartige Risiken können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

1.14.2 Nachhaltigkeitsbezogene Risiken

Aktuell fehlt eine in der Schweiz standardisierte Definition der Nachhaltigkeit («Nachhaltigkeitstaxonomie»). Im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitskriterien besteht das Risiko, dass diese mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeitstaxonomie nicht im Einklang stehen.

Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik. Die Auswirkungen von physischen Risiken zum Beispiel werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

Die von der Fondsleitung definierten Nachhaltigkeitskriterien (siehe oben) ermöglichen gleichzeitig die Reduktion der Transitionsrisiken, indem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen wird (siehe § 8 des Fondsvertrags).

Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

1.15 Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Sie ist seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2022 insgesamt 407 Wertschriftenfonds und 8

Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 302 081 Mio. Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Administrationsdienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat

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

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1 Million CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft von UBS Group AG.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an Wincasa AG, Winterthur, an Livit AG, Zürich, an Apleona Schweiz AG, Wallisellen, an Privera AG, Bern, Tend AG, Schlieren sowie an de Rham & Cie S.A., Lausanne übertragen. Alle Liegenschaftenverwaltungen zeichnen sich durch eine langjährige Erfahrung in der Liegenschaftsbranche aus. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG und den genannten Liegenschaftsverwaltern abgeschlossener Vertrag über die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Liegenschaften.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3 Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 104 364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57 218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 72 597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign

Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Schätzungsexpertin

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde KPMG AG, Real Estate, als Schätzungsexpertin beauftragt.

KPMG AG, Real Estate, zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und weist die entsprechenden Marktkenntnisse auf. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und der KPMG AG, Real Estate, abgeschlossener Auftrag.

Innerhalb der KPMG AG, Real Estate, wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Ulrich Prien, dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS
- Kilian Schwendimann, Betriebsökonom FH, MRICS
- Eric Delé, M.Sc. ETH in Bauingenieurwissenschaften, MBA, CAIA

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorennummer 2646536

ISIN CH0026465366

Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF)

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.ubs.com/real-estate-switzerland abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.

5.3 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbeben-

schäden und deren Folgen.

5.4 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder 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.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Primäres Ziel ist die Substanzerhaltung der Anteile und ein teilweiser Inflationsschutz.

7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil II Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung UBS (CH) Property Fund — Direct Residential besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.
3. Depotbank ist UBS Switzerland AG, Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertin des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds der Schätzungsexpertin die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexpertin sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises der unabhängigen Schätzungsexpertin im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe und Aktien von Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert fordert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertin des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexpertin die Marktconformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne

Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft.

Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist.

Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen

unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilklassse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilklassse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Dabei werden in erster Linie Wohnliegenschaften erworben. UBS (CH) Property Fund - Direct Residential hält Immobilien im direkten Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Mindestens zwei Drittel dieser Immobilienwerte sind Wohnliegenschaften oder gemischt genutzte Liegenschaften mit einem überwiegenden Wohnanteil. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - Bauten mit gemischter Nutzung;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
- Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist;
- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess anhand der im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **ESG-Integration und Ausschluss** miteinbezogen und ent-

lang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt,

Die Fondsleitung hat für die Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m² EBF*/Jahr): -50% bis 2030 (Basis 2019)***
- Energieverbrauch (kWh**/m² EBF/Jahr): -30% bis 2040 (Basis 2019)***
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften: mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂ Ziel) der Portfolios: 100% bis 2050***
- Abdeckungsgrad Daten: 100% bis 2030***

* EBF = Energiebezugsflächen

** kWh = Kilowattstunde

*** Bei kurzfristigen Transaktionen kann es zu Schwankungen von bis zu 5% kommen.

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

- Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
- Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
- Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
- Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse sowie Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
- Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexpertin

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug einer Schätzungsexpertin

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch die Schätzungsexpertin überprüfen. Bei der Ausgabe von Anteilen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 6 Monate ist. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexpertin. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpertin ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Boni-

tät wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.

Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. 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 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des

- Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschal-kommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
- Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
3. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind
- Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwalts honorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;
 - Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - Honorare der Schätzungsexpertin sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht;
 - Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung.
4. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
5. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
6. Die Kosten nach Ziff. 2 Bst. a und Ziff. 3 erstes Lemma werden direkt vom Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
7. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
8. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden.
- Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die das Vermögen des Immobilienfonds investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der

Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen die Vorschriften wie auch Standesregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.
Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:
der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:

- die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 2.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der

Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch fristlose Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderungen des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
3. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 27. Juni 2018.
5. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 12. August 2022 in Kraft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG und UBS Switzerland AG sind Mitglieder der UBS Gruppe
© UBS 2023 Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.



UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle
+41-61-288 20 20

www.ubs.com

© UBS 2024. Le symbole des clés et le nom «UBS» sont des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.

