

UBS Direct Residential

Jahresbericht 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



UBS

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 Mietzinsverluste (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.

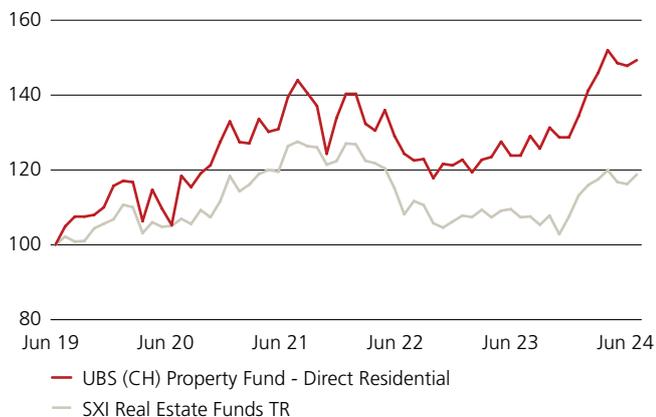
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

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 Rätchgass 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 Treppenhauskernerschliessung 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.

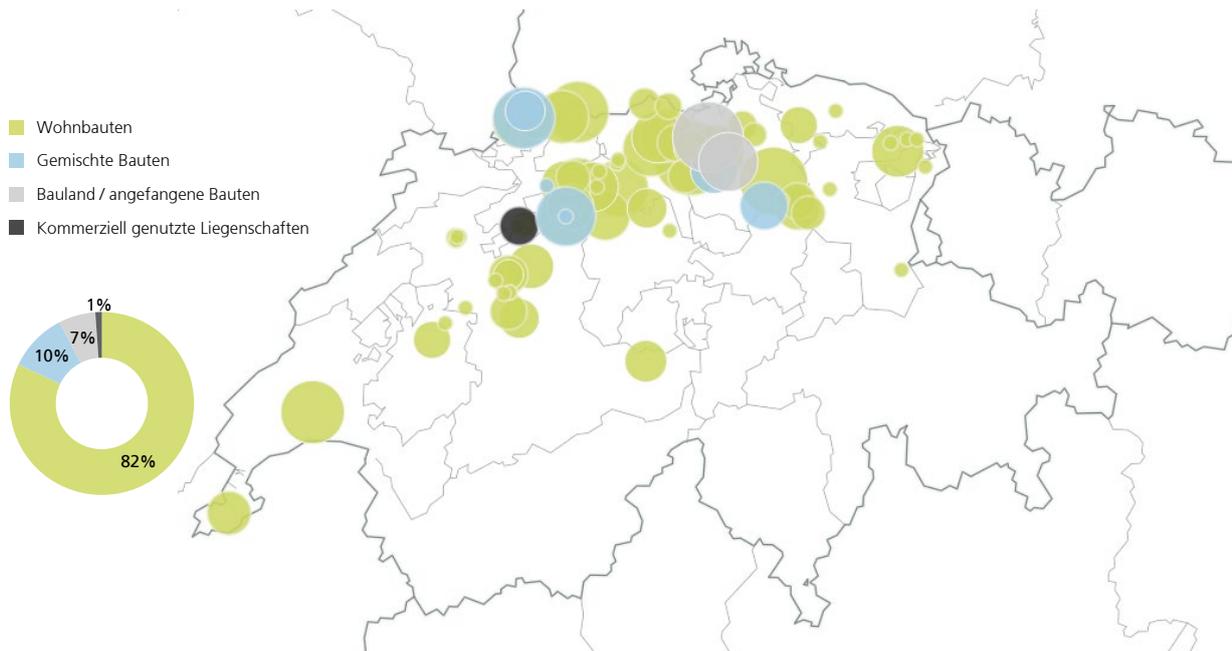
Aktuell befindet sich das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 25 Mio. in der Bewilligungsphase. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2025 geplant und startet mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2027 vorgesehen.



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

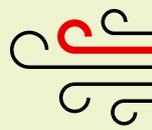
Nachhaltigkeitsbericht

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

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



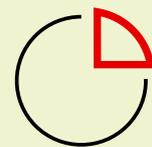
Energieintensität
115.2
kWh/m² EBF/Jahr



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

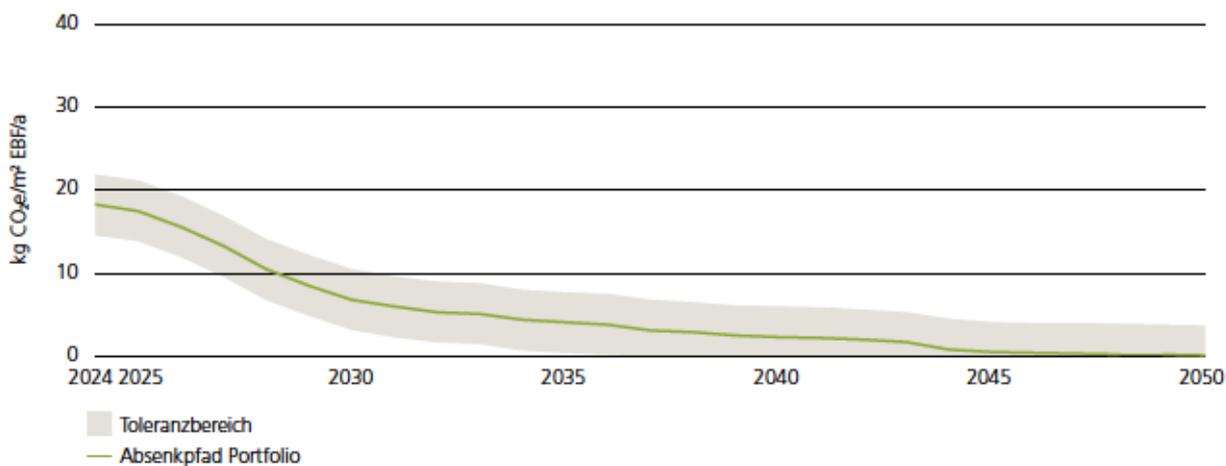
Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

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.

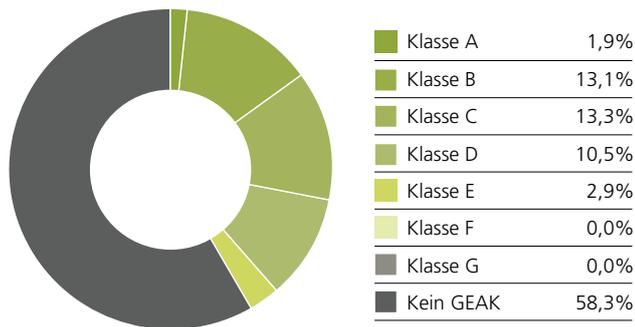
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

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.

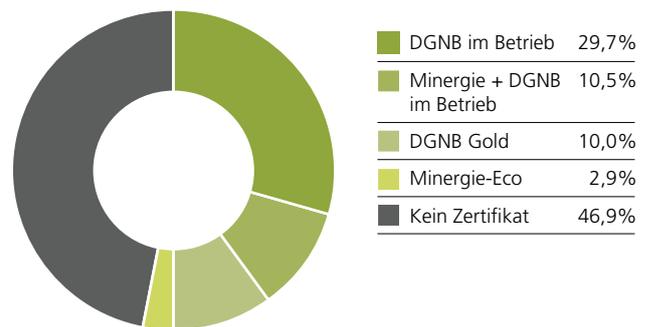
REIDA CO₂-Benchmark

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/Holzschnitzel	%	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

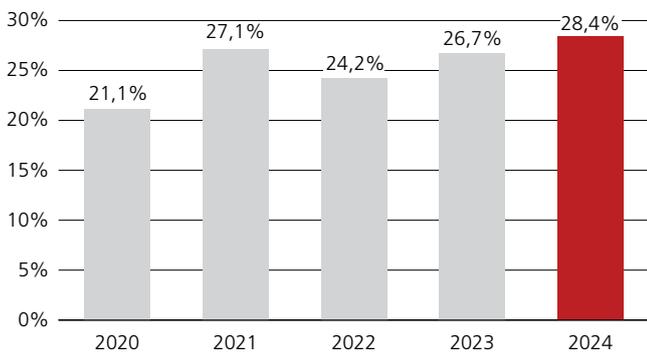
Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 674,2 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,3% abgenommen.

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.

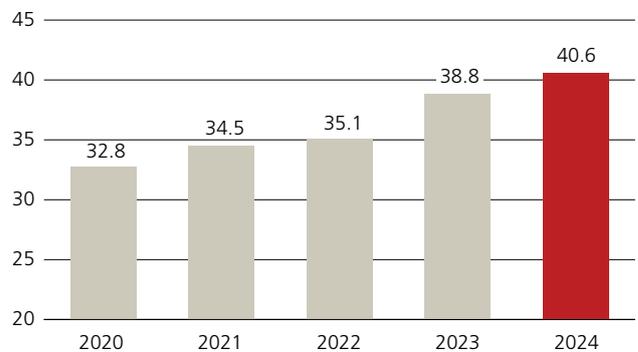
Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



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.

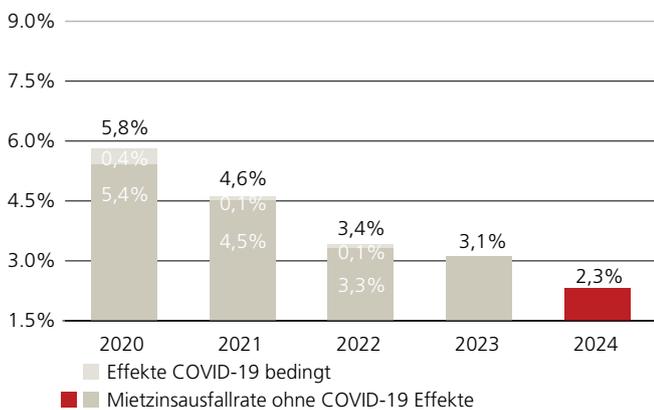
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



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.

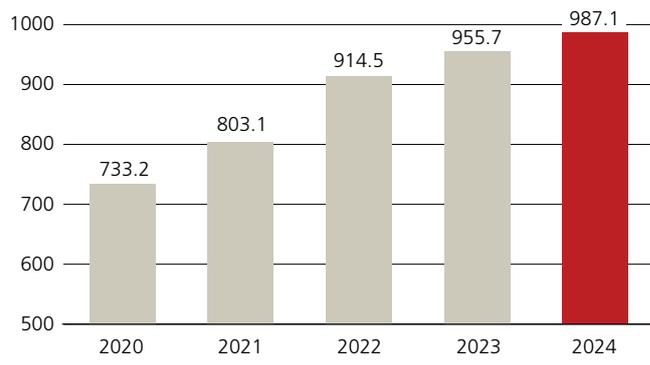
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt CHF 6,1 Mio. aufgewendet.

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	Autopläätze/ 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
Schöftland	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	Autoplätze/ 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

