

UBS Direct Urban

Jahresbericht 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



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	28
Bewertungsbericht	30

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2024
Valoren-Nr.: 19 294 039

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

Wüest Partner AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima
- Christoph Axmann

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- De Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren

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.



Nachhaltige
Aufwertung durch
Sanierung in
Winterthur (ZH)

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	419,1	421,8	428,9
Anzahl Anteile	35 995 349	35 995 349	35 995 349
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.64	11.72	11.92
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.33	0.33	0.33
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	13.75	12.85	11.80
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	584,1	584,0	588,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	587,4	588,0	590,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	168,4	166,2	161,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	21,9	21,2	20,3
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	1,3	1,1	1,1
Nettoertrag (in Mio. CHF)	10,8	11,6	12,3
Performance ¹	9,8%	11,9%	-19,3%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,7%	-0,7%	-14,4%
Wohnbauten	49,6%	48,9%	48,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	35,2%	36,1%	36,6%
Gemischte Bauten	15,2%	15,0%	15,1%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	0,0%	0,0%
Kanton Zürich	45,0%	44,6%	44,3%
Kanton Aargau	13,6%	13,8%	13,7%
Kanton Bern	9,7%	9,8%	9,9%
Kanton Genf	6,6%	6,6%	6,6%
Kanton Basel Stadt	5,8%	5,9%	5,9%
Übrige Kantone	19,3%	19,3%	19,6%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Anlagerendite	2,2%	1,1%	4,6%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	107,7%	100,7%	95,0%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,1%	1,1%	4,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,0%	1,0%	3,3%
Agio/Disagio	18,1%	9,7%	-1,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,8%	68,1%	66,4%
Fremdfinanzierungsquote	25,2%	25,0%	24,0%
Mietzinsausfallrate	5,2%	5,6%	7,3% ²
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,78%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market value)	0,97%	1,08%	0,86%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); die gewährten Mietzinsverluste haben keinen Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 7,3%.

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 Urban blickt auf ein stabiles Geschäftsjahr 2023/2024 zurück. Der Fonds erreichte in den vergangenen zwölf Monaten mit 9,8% eine gute Performance. Durch zahlreiche Vermietungserfolge konnte eine weitere Reduktion der kumulierten Mietzinsausfallrate erreicht werden. Folglich haben sich auch die Mietzinseinnahmen gegenüber der Vorjahresperiode auf CHF 21,9 Mio. erhöht. Die Ausschüttung bleibt auf Vorjahresniveau. Der Marktwert des Portfolios beträgt unverändert CHF 584 Mio. und es wurde eine Anlagerendite von 2,2% erzielt. Die Nachhaltigkeitsstrategie von UBS Direct Urban wurde von GRESB¹ mit fünf von fünf Sternen im Bereich «Bestandesliegenschaften» und dem 2. Platz in der Kategorie «Schweiz Gemischt» ausgezeichnet.

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 als auch 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

Gemäss Wüest Partner sind die Spitzenrenditen zwischen dem 1. Quartal 2022 und 1. Quartal 2024 im Durchschnitt um 64 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohn- und Verkaufsflächensegment eine Stabilisierung. Im 1. Quartal 2024 stiegen lediglich noch die Bürospitzenrenditen um 5 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal. Im Durchschnitt über alle drei Segmente lag die Risikoprämie von Immobilien im 1. Quartal 2024 mit 154 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 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. 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 dazugehörigen Agglomerationen war der Anstieg teilweise noch ausgeprägter. Zu den steigenden Angebotsmieten kamen im Juni und September zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes, durch die auch die Bestandesmieten gesteigert werden konnten.

Ausdifferenzierung bei kommerziellen Immobilien

Die Büroflächennachfrage hat sich angesichts von Home Office und hybriden Arbeitsmodellen verändert, wobei Schweizer Unternehmen im internationalen Vergleich eine bedeutend höhere Anwesenheit der Mitarbeitenden in den Büros verzeichnen. Die Angebotsquote ist zwischen 2022 und 2023 nur marginal von 4,5% auf 4,6% gestiegen. Zum Jahresanfang 2024 blieb sie grösstenteils stabil. Es zeigt sich jedoch nach wie vor eine Polarisierung zugunsten qualitativ hochwertiger, gut gelegener Büros, die auch bei den Mieten deutlich wird: Während Spitzenmieten im 2. Quartal 2024 um 4,3% im Vorjahresvergleich anstiegen, ging die durchschnittliche Miete um rund 2% zurück. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch am Verkaufsflächenmarkt: Trotz des schwierigen Umfelds mit düsterer Konsumentenstimmung und rückläufigen Detailhandelsumsätzen verzeichnen Verkaufsflächen an zentralen, touristischen Lagen eine solide Nachfrage am Mietmarkt und hohes Mietpreiswachstum. Die Durchschnittsmieten zeigen jedoch weniger Aufwind und sind gemäss Wüest Partner im 2. Quartal 2024 um 1,4% im Vorjahresvergleich zurückgegangen.

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

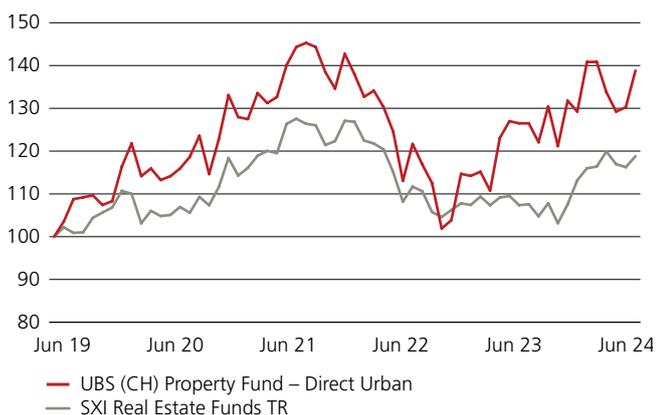
¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

Börsenkurs und Performance

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Lage für Immobilienanlagen in der Schweiz wieder etwas normalisiert. Der Börsenkurs von UBS Direct Urban erhöhte sich in diesem Umfeld von CHF 12.85 auf CHF 13.75. Erfreulich hat sich auch das Agio entwickelt, welches von 9,7% auf 18,1% gestiegen ist und sich damit im Bereich des Durchschnittswerts aller kotierten Schweizer Immobilienfonds bewegt. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.33 pro Anteil weist UBS Direct Urban für das abgelaufene Geschäftsjahr eine stabile Performance von 9,8% gegenüber 11,9% im Jahr 2023 aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 10,7%).

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von CHF 11.72 auf CHF 11.64 reduziert, was einem Minus von rund 0,7% entspricht. Diese Reduktion resultiert unter anderem aus Investitionen in das Portfolio, welche noch nicht vollständig in den Liegenschaftsbewertungen Berücksichtigung fanden, sowie dem Anstieg der latenten Liquidationssteuer. Trotz einer überzeugenden Cashflow-Rendite von 2,7% beträgt die Anlagerendite für das Geschäftsjahr 2023/2024 aufgrund der leichten Abwertung 2,2%.

Angesichts des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 0.33 pro Anteil zu belassen. Daraus ergibt sich auf Basis des Börsenkurses von CHF 13.75 per Geschäftsjahresende eine Ausschüttungsrendite von 2,4%, bei einer Payout-Ratio von 107,7%.

Liegenschaftsportfolio

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden keine Zu- bzw. Verkäufe getätigt und damit beinhaltet das Portfolio

weiterhin 23 Liegenschaften in 11 Kantonen. Der Wert des Liegenschaftsportfolios von UBS Direct Urban hat sich im vergangenen Geschäftsjahr stabil gehalten und beträgt per Abschluss CHF 584,1 Mio. gegenüber CHF 584,0 Mio. im vergangenen Geschäftsjahr. Die durchschnittliche Liegenschaftsgrösse liegt somit weiterhin bei rund CHF 25 Mio. Mit 45,0% der Marktwerte ist der Kanton Zürich die geografisch wichtigste Region, gefolgt vom Kanton Aargau mit 13,6% und den Kantonen Bern und Genf mit 9,7% bzw. 6,6%. Die Fremdfinanzierungsquote per 30. Juni 2024 hat sich ebenfalls nur leicht verändert und beträgt neu 25,2% nach 25,0% im vergangenen Geschäftsjahr.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um rund 3,3% auf CHF 21,9 Mio.

Die Ertragskraft des Fonds konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 gegenüber dem Vorjahr erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich um 3,3% von CHF 21,2 Mio. auf CHF 21,9 Mio. erhöht. Vor allem das erfolgreiche Vermietungsmanagement sowie die beiden Anpassungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 25 Basispunkten im Juni und Dezember 2023 bzw. die Anpassungen bei den indexierten kommerziellen Mietverträgen trugen ihren Teil zu diesem guten Resultat bei. Auch in Zukunft sollen Vermietungserfolge, speziell bei den aktuell noch freien Gewerbeflächen, neben selektiven Zukäufen einen weiteren Anstieg der Mietzinseinnahmen unterstützen. Der Gesamtertrag 2023/2024 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 50%, Verkauf 23%, Gewerbe 7%, Büro 8%, Parken 6% und 6% sonstige kommerzielle Nutzung.



Mietzinsausfallrate im Fokus
Senkung um 7,1% auf 5,2%

UBS Direct Urban konnte im vergangenen Geschäftsjahr 2023/2024 wiederum einen Rückgang der kumulierten Mietzinsausfallrate erzielen. Diese ist im Vorjahresvergleich von 5,6% auf 5,2% gesunken und beinhaltet neben dem Leerstand mit 4,9% auch Verlustverrechnungen von 0,3% durch Konkurse von hauptsächlich kommerziellen Mietern. Mit rund 62% Anteil am Gesamtleerstand verursacht die Retailliegenschaft Agy Centre in Granges-Paccot den Grossteil des Leerstandes bei UBS Direct Urban. Erfreulicherweise konnte per August 2024 für mehr als die Hälfte der freien Fläche ein Mietvertrag mit einem grossen Retailer abgeschlossen werden. Im Restportfolio, d.h. ohne die erwähnte Liegenschaft, liegt der Leerstand bei tiefen 2,0%, was die gute Qualität des Portfolios von UBS Direct Urban unterstreicht.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Sanierung an der Rue de Carouge 110 in Genf

Energetische Sanierung und Dachgeschoss-Ausbau in Genf

An zentraler und begehrter Lage an der Rue de Carouge 110 in Genf plant UBS Direct Urban eine umfassende energetische Sanierung sowie eine Aufstockung der Wohnliegenschaft mit Baujahr 1940. Das Baugesuch wurde Anfang 2024 eingereicht und aktuell laufen Gespräche mit den zuständigen Ämtern der Stadt Genf. Wir sind zuversichtlich, die Baubewilligung anfangs 2025 zu erhalten, so dass wir dann umgehend mit den Arbeiten starten können. Im Rahmen dieser energetischen Sanierung soll die Gebäudehülle thermisch isoliert, die Fenster mit 3-fach Verglasungen ersetzt sowie die aktuelle Ölheizung durch eine Wärmepumpe ausgetauscht werden. Zusätzlich

wird die Erstellung einer Photovoltaikanlage und Solarthermie geplant, womit dann über 1/3 der Liegenschaften des Fonds mit einer PV-Anlage ausgerüstet sind. Durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses kann der Bestand mit zwei zusätzlichen Wohnungen ideal verdichtet werden. Nach Abschluss der Arbeiten streben wir die Zertifizierung nach «Minergie Renovation» an.

Durch die Sanierungsarbeiten wird die Attraktivität der Liegenschaft weiter erhöht. Diese widerspiegeln auch die Erneuerungsstrategie von UBS Direct Urban und damit die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds.



Agy Centre in Granges-Paccot (FR) (Visualisierung)

Vermietungserfolge für UBS Direct Urban

Im Norden von Freiburg gelegen, ist das Einkaufszentrum „Agy Centre“ bestens an den öffentlichen sowie den privaten Verkehr angebunden. Dieses bietet rund 10'000 m² Retail- und Gastrotfläche sowie mehr als 360 Abstellplätze.

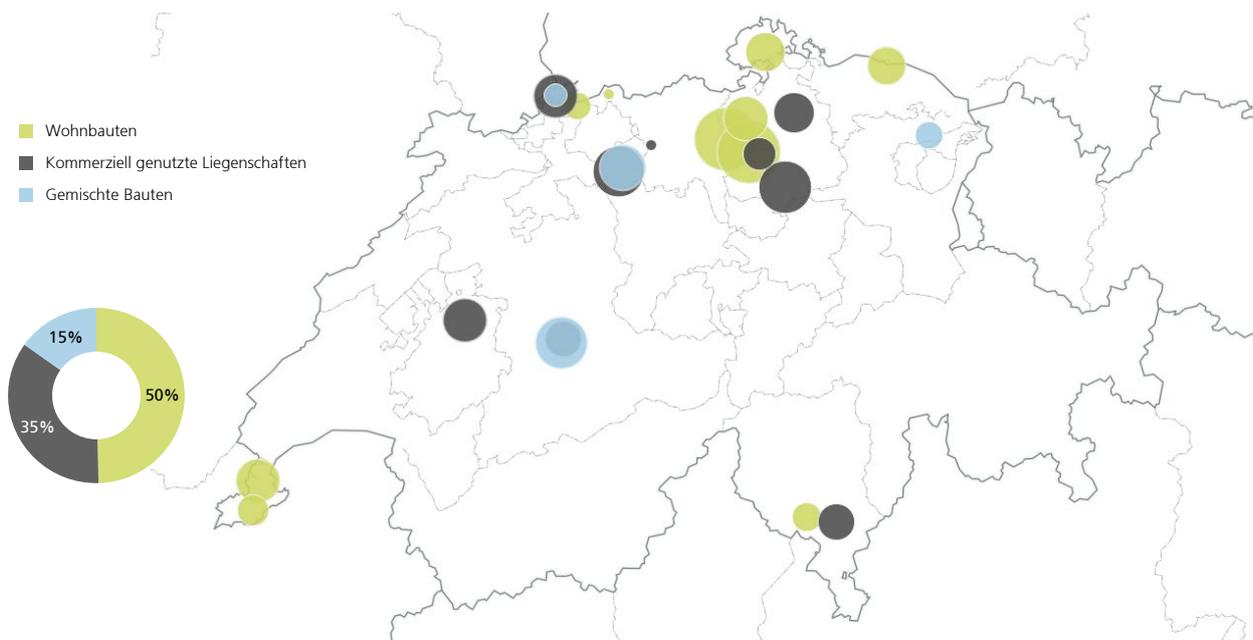
Per August 2024 kann UBS Direct Urban für einen Grossteil der aktuell freien Fläche im 1. Obergeschoss eine erfolgreiche Wiedervermietung vermelden. So konnte mit Decathlon S.A. ein frequenzstarker Mieter gewonnen werden, was das Einkaufszentrum langfristig attraktiver machen wird. Dieser Vermietungserfolg wird sich auch auf Portfolioebene widerspiegeln, entfallen doch heute rund 62% des kumulierten Leerstands im Fonds auf das Agy Centre. Für die restliche Fläche im 1. Obergeschoss sind die Verhandlungen

mit zwei Mietinteressenten kurz vor dem Abschluss. Die neue Mieterschaft in Kombination mit dem bisherigen Ankermieter Coop wird das Center deutlich aufwerten.

Zeitgleich mit der Wiedervermietung startet die Sanierung bzw. der Refresh des Centers, wobei neben der Modernisierung des Brandschutzes auch die Fassade und der Eingangsbereich neu gestaltet werden. Nach Abschluss dieser Arbeiten sowie den erfolgreichen Vertragsverhandlungen mit den beiden Mietinteressenten wird UBS Direct Urban über ein attraktives und vollvermietetes Einkaufszentrum im Grossraum Freiburg verfügen.

Das Agy Center befindet sich im Miteigentum von UBS Direct Urban zu 60% und UBS AST Immobilien Schweiz zu 40%.

Investitionsschwerpunkte von UBS Direct Urban



Property Finder

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

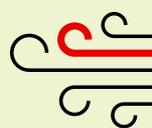
Nachhaltigkeitsbericht

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

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



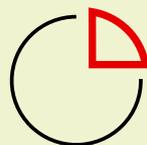
Energieintensität
78.3
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
6.7
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
54,7%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
91,8%

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

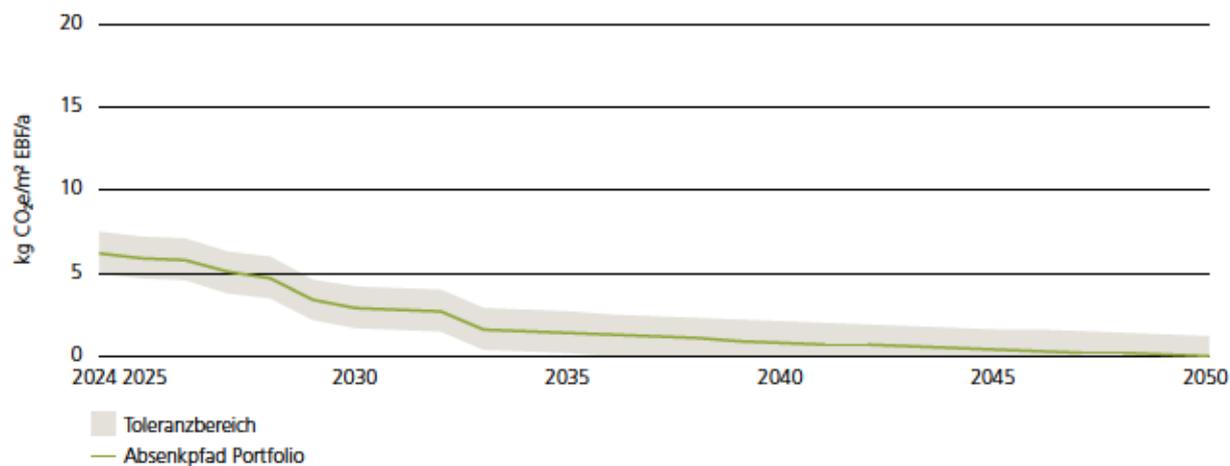
Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

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 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 Urban 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 CO₂e-Emissionen. UBS Direct Urban misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeits-Engagements

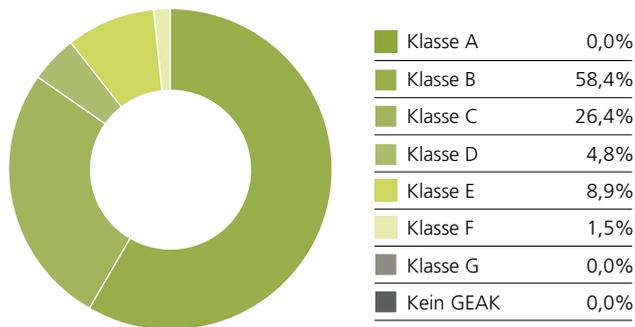
Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und mittels anerkannter Standards bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS Direct Urban für 31% ein Bauzertifikat (Minergie, DGNB Gold) erhalten und 51% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Alle Liegenschaften von UBS Direct Urban verfügen 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.

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



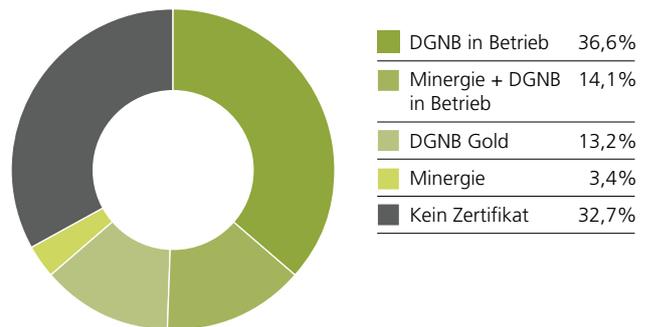
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

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 die 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 zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2023 – UBS Direct Urban Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	92/100	Score	54 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	75	Average	41	Average	16	Average	18
Peer Average	82	Benchmark Average	45	Benchmark Average	18	Benchmark Average	19

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	102 271	102 265	84 105
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	93 896	93 891	62 822
Abdeckungsgrad	%	91,8	91,8	74,7
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	7 352	7 614	4 617
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	78,3	81,1	73,5
Heizöl	%	6,9	6,9	17,0
Heizgas	%	21,8	21,3	27,2
Holzpellets/Holzsplit	%	5,4	5,5	7,9
Fernwärme	%	27,1	26,3	11,7
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	16,6	19,0	17,7
Wärmepumpe, Elektrizität	%	6,6	7,6	7,1
Allgemeinstrom	%	15,6	13,5	11,5
Anteil erneuerbar	%	54,7	55,8	46,0
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	632	641	499
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	6.7	6.8	8.0
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	4.5	4.6	6.8
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2.2	2.2	1.2
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	84,5	82,4	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	3 542	3 314	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	41,0	39,3	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	64	60	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,7	0,7	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	775	704	142
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	706	553	-
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	91,8	90,6	90,0
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	58 985	63 912	47 267
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,63	0,69	0,62

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 beinhaltet die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten.

Kennzahlen Energie

Durch energetische Sanierungen sowie Betriebsoptimierungen konnte in einzelnen Liegenschaften die Energieeffizienz gesteigert sowie der Verbrauch gesenkt werden. Über das gesamte Portfolio zeigen die Energieverbräuche jedoch Schwankungen, die u.a. auf Zukäufe zurückzuführen sind.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger sowie energetische Sanierungen. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential. Im Jahr 2023 konnte eine energetische Dachsanierung durchgeführt werden und für 2024 läuft die Planung für den Ersatz weiterer fossiler Heizträger durch nachhaltige Energieträger.

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 sieben 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.

« Wir sind uns der Verantwortung als nachhaltiger Immobilienfonds bewusst und richten unsere Massnahmen umsichtig darauf aus.»

Stephan Pellegrini
Fund Manager
UBS Direct Urban



Besteuerung

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

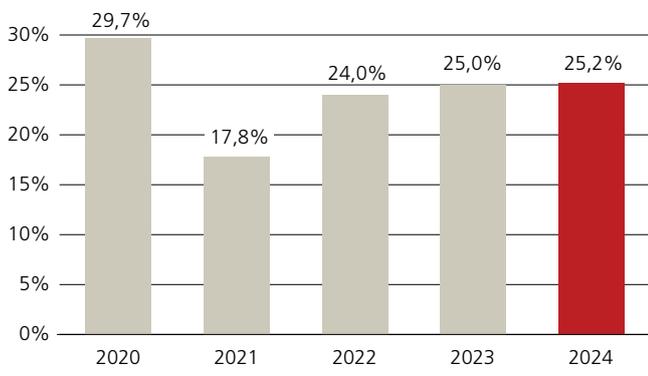
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 419,1 Mio. und hat gegenüber dem Vorjahr um 0,6% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 147,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 25,2% und liegt somit klar unterhalb der gesetzlichen Limite von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



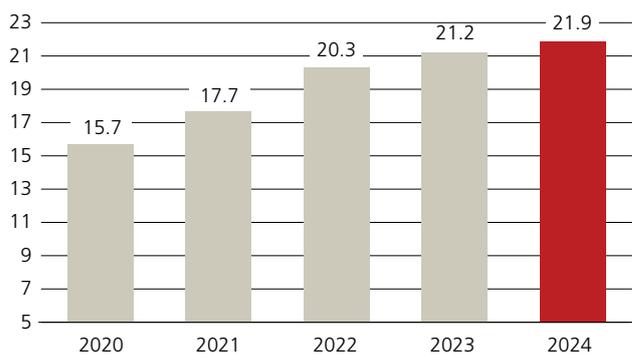
Es gibt keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 19,4 Mio. geschätzt.

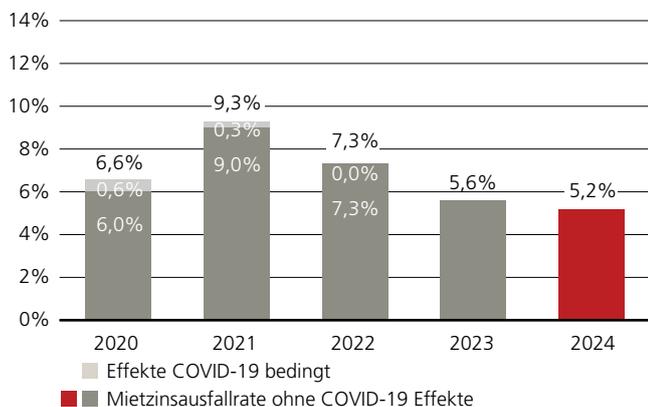
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023/2024 auf CHF 21,9 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,9 Jahre. Die Mietzinsausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten reduzierte sich im Berichtsjahr von 5,6% auf 5,2% der Sollmietzinseinnahmen.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietzinsausfallrate



Mit Tecan Schweiz AG besteht ein Mietverhältnis, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,9 Mio. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,8% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 1,7 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen» wurden CHF 1,3 Mio. oder 5,8% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,0 Mio., was 4,6% der Mietzinseinnahmen entspricht.

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

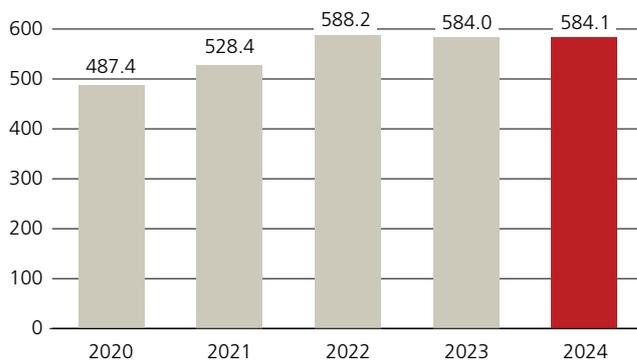
Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert 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 Veränderung der geschätzten Liquidationssteuern.

Der Gesamterfolg von UBS Direct Urban beträgt 8,9 Mio. CHF.

Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von 0,2 Mio. CHF beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf 1,3 Mio. CHF oder 5,9% 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)	1 616 491.32	1 544 258.74	72 232.58
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
Wohnbauten	289 781 000.00	285 738 000.00	4 043 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	205 817 000.00	210 576 000.00	-4 759 000.00
Gemischte Bauten	88 501 000.00	87 715 000.00	786 000.00
Total Grundstücke	584 099 000.00	584 029 000.00	70 000.00
Sonstige Vermögenswerte	1 713 857.46	2 416 557.68	-702 700.22
Gesamtfondsvermögen	587 429 348.78	587 989 816.42	-560 467.64
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-91 000 000.00	-126 000 000.00	35 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1 943 931.48	-1 512 548.77	-431 382.71
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-92 943 931.48	-127 512 548.77	34 568 617.29
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-56 000 000.00	-20 000 000.00	-36 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-56 000 000.00	-20 000 000.00	-36 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-148 943 931.48	-147 512 548.77	-1 431 382.71
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	438 485 417.30	440 477 267.65	-1 991 850.35
Geschätzte Liquidationssteuern	-19 418 132.04	-18 673 587.35	-744 544.69
Nettofondsvermögen	419 067 285.26	421 803 680.30	-2 736 395.04

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	17 219.80	5 897.25	11 322.55
Negativzinsen	0.00	-3 862.65	3 862.65
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21 881 198.65	21 237 086.54	644 112.11
Aktiviert Bauzinsen	0.00	10 795.72	-10 795.72
Sonstige Erträge	85 719.16	90 791.16	-5 072.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	21 984 137.61	21 340 708.02	643 429.59
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 937 033.16	-1 485 876.65	-1 451 156.51
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 277 447.83	-1 126 546.46	-150 901.37
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-249 632.65	-274 778.47	25 145.82
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 002 185.83	-854 933.87	-147 251.96
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-884 578.70	-1 163 252.28	278 673.58
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-76 798.10	-71 620.00	-5 178.10
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-200 000.00	-200 000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-4 516 534.10	-4 549 072.30	32 538.20
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-11 024.84	-13 642.89	2 618.05
Total Aufwand	-11 155 235.21	-9 739 722.92	-1 415 512.29

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	10 828 902.40	11 600 985.10	-772 082.70
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	10 828 902.40	11 600 985.10	-772 082.70
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-1 886 832.23	-7 059 545.04	5 172 712.81
Gesamterfolg	8 942 070.17	4 541 440.06	4 400 630.11

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	10 811 682.60	11 598 950.50	-787 267.90
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	17 219.80	2 034.60	15 185.20
Vortrag des Vorjahres	1 173 815.06	1 451 295.13	-277 480.07
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	12 002 717.46	13 052 280.23	-1 049 562.77
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-11 878 465.17	-11 878 465.17	0.00
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	327 934.50	1 394 717.07	-1 066 782.57
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-203 682.21	-220 902.01	17 219.80
Vortrag auf neue Rechnung	124 252.29	1 173 815.06	-1 049 562.77

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)	415 337 486.02	422 474 511.17	-7 137 025.15
Ordentliche Jahresausschüttung	-11 878 465.17	-11 878 465.17	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	8 942 070.17	4 541 440.06	4 400 630.11
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	6 460 013.48	6 460 013.48	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	6 180.76	6 180.76	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	200 000.00	200 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	419 067 285.26	421 803 680.30	-2 736 395.04
Inventarwert pro Anteil	11.64	11.72	-0.08

Entwicklung der Anteile

	1.7.2023-30.06.2024 Anzahl	1.7.2022-30.06.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 995 349	35 995 349	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	35 995 349	35 995 349	0

Ausschüttung für 2023/2024

(Kein Coupon - Ex-Datum 1.10.2024)

	CHF 0.3300		
Brutto	CHF 0.3300		
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF 0.0000		
Netto pro Anteil (zahlbar ab 3.10.2024)	CHF 0.3300		

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)	1,3	1,1
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	333,7	323,9
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	5,2%	5,6%
Fremdfinanzierungsquote	25,2%	25,0%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	107,7%	100,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,8%	68,1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,97%	1,08%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,1%	1,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,0%	1,0%
Agio/Disagio	18,1%	9,7%
Performance	9,8%	11,9%
Anlagerendite	2,2%	1,1%

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
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	0,0	0,0

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	56,0	20,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Beringen	Im Benze 25, 27, 29, 31	2016	38	6	10	22	-
Dietikon	Schulgutstr. 1, 3/Grünaustr. 16, 18, 20	2016	87	7	22	49	9
Genève	Carouge 110, rue de	1940	24	-	24	-	-
Kreuzlingen	Gutenbergstr. 1	2008	39	19	20	-	-
Locarno	Via Pietro Romero 5	2020	24	7	11	6	-
Möhliln	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10
Pratteln	Farnsburgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	-	1	28	12
Zürich	Goldbrunnenstr. 157/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24	2020	61	38	22	1	-
Total Wohnbauten							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Aarau	Igelweid 5	1960	-	-	-	-	-
Basel	Steinentorstr. 30	1973	-	-	-	-	-
Gambarogno	Chiesa 1, via alla	1974	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Agy 1, route d'	1999	-	-	-	-	-
Männedorf	Seestr. 103	2000	-	-	-	-	-
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22	2014	26	16	10	-	-
Thun	Bälliz 30	2008	3	1	1	1	-
Winterthur	Untertor 3 - 5	1928	1	-	-	1	-
Zürich	Freiestr. 129	1890	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Aarburg	Bahnhofstr. 40	2019	36	30	6	-	-
Basel	Leonhardsberg 1	1871	13	10	3	-	-
St. Gallen	Multergasse 22	1920	10	6	4	-	-
Thun	Talackerstr. 55, 57	2007	44	2	6	21	15
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	48	86	18 525 539.52	19 620 000	0,7	822 466.00
17	99	203	71 745 412.31	82 190 000	4,1	2 874 273.13
3	1	28	8 888 260.07	12 730 000	0,7	474 124.89
-	41	80	19 034 453.16	18 480 000	1,3	698 489.00
-	25	49	11 880 578.39	11 380 000	6,1	460 475.75
-	22	39	4 730 916.10	5 711 000	7,8	252 594.00
-	56	92	20 373 286.25	26 110 000	0,0	941 603.00
-	11	39	8 687 193.64	10 650 000	1,1	416 242.50
-	56	97	17 991 531.16	25 540 000	1,3	946 703.00
2	32	95	56 031 270.36	77 370 000	0,1	1 946 068.00
			237 888 440.96	289 781 000	2,1	9 833 039.27
17	-	17	6 755 562.75	6 807 000	4,4	285 313.20
14	-	14	26 118 418.20	25 100 000	0,0	910 604.70
5	1	6	20 614 205.63	16 930 000	0,0	934 761.00
27	59	86	42 928 026.63	25 230 000	44,1	909 359.69
7	107	114	39 877 457.98	42 030 000	0,0	1 899 333.60
19	52	97	37 614 598.74	38 360 000	2,6	1 757 995.21
8	-	11	16 948 343.96	16 410 000	7,5	669 688.00
7	-	8	22 912 682.95	21 090 000	0,0	765 639.03
1	-	1	14 842 774.59	13 860 000	0,0	381 666.50
			228 612 071.43	205 817 000	8,9	8 514 360.93
8	85	129	27 900 646.97	28 800 000	10,7	1 214 030.30
2	1	16	8 323 166.40	8 841 000	0,0	314 197.20
3	-	13	12 716 021.30	10 530 000	1,3	409 785.10
15	65	124	36 542 011.50	40 330 000	1,0	1 595 785.85
			85 481 846.17	88 501 000	4,5	3 533 798.45

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total fertige Bauten (inkl. Land)	551 982 358.56	584 099 000	5,2	21 881 198.65
Wohnbauten	237 888 440.96	289 781 000	2,1	9 833 039.27
Kommerziell genutzte Liegenschaften	228 612 071.43	205 817 000	8,9	8 514 360.93
Gemischte Bauten	85 481 846.17	88 501 000	4,5	3 533 798.45
Total	551 982 358.56	584 099 000	5,2	21 881 198.65

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
31.03.2023 - 29.09.2023	1,9%	42 000 000	-	-42 000 000	-
30.06.2023 - 29.09.2023	2,1%	35 000 000	-	-35 000 000	-
30.06.2023 - 29.12.2023	2,3%	19 000 000	-	-19 000 000	-
30.06.2023 - 29.12.2023	2,2%	30 000 000	-	-30 000 000	-
29.09.2023 - 29.12.2023	2,1%	-	30 000 000	-30 000 000	-
29.12.2023 - 18.01.2024	2,1%	-	12 000 000	-12 000 000	-
29.09.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	45 000 000	-45 000 000	-
05.10.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	9 000 000	-9 000 000	-
29.12.2023 - 29.03.2024	2,2%	-	18 000 000	-18 000 000	-
15.04.2024 - 30.04.2024	2,1%	-	12 000 000	-12 000 000	-
29.03.2024 - 28.06.2024	2,1%	-	6 000 000	-6 000 000	-
29.12.2023 - 27.09.2024	2,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.03.2024 - 27.09.2024	2,0%	-	15 000 000	-	15 000 000
30.04.2024 - 27.09.2024	1,7%	-	10 000 000	-	10 000 000
28.06.2024 - 27.09.2024	1,8%	-	6 000 000	-	6 000 000
29.03.2024 - 28.03.2025	1,8%	-	15 000 000	-	15 000 000
28.03.2024 - 28.03.2025	1,8%	-	15 000 000	-	15 000 000
29.07.2022 - 30.06.2026	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2028	1,8%	-	18 000 000	-	18 000 000
29.03.2024 - 29.03.2029	1,5%	-	18 000 000	-	18 000 000
Total		146 000 000	259 000 000	-258 000 000	147 000 000

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

Während des Geschäftsjahres 2023/2024 hat der Immobilienfonds UBS Direct Urban vom Immobilienfonds UBS PF Europe folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
18.01.2024 - 15.04.2024	1,8%	–	12,000,000	-12 000 000	–
Total		0	12 000 000	-12 000 000	0

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Tecan Schweiz AG.

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, Fassung vom 5. August 2021).

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 Urban, 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 27) 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 Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Direct Urban gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 23 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Aktuell befindet sich keine Liegenschaft in der Projektierungs- oder Bauphase.

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 Urban» akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner 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

Wüest Partner 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

Wüest Partner AG

Christoph Axmann
MRICS, CREA, Master of Engineering
(Mandatsleiter)

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) 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 Wüest Partner 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 CHF 584.10 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 0.07 Mio. respektive 0.01% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 2.89% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.25% bis 4.10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite der Bestandesliegenschaften liegt bei 4.00%.

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH MRICS
(Stv. Mandatsleiter)

Bildnachweis

- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Titelbild (Wiedikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Geschäftsliegenschaft in Winterthur
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnliegenschaft in Genf
- Architecture & Retail Rites Sa, Lausanne; Geschäftsliegenschaft in Granges-Paccot

