

UBS Direct Residential

Halbjahresbericht 2024/2025

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Finanzrechnung	12
Anhang	14
Liegenschaftenverzeichnis	16

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 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.

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	01.07.2024 31.12.2024	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2023 30.06.2024
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	732,2	667,1	674,2
Anzahl Anteile	51 112 113	46 465 557	46 465 557
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	14.33	14.36	14.51
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.42 ¹	0.42 ¹	0.42
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	19.75	17.60	19.55
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	1 009,5	817,8	908,4
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 003,7	966,4	987,1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	3,0%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	84 (2)	84 (2)	84 (2)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 019,6	972,9	992,1
Fremdkapital (in Mio. CHF)	287,4	305,8	317,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	20,9	20,1	40,6
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	2,4	2,1	4,2
Nettoertrag (in Mio. CHF)	10,7	10,0	19,3
Performance ²	5,9% ³	8,6% ³	20,6%
SXI Real Estate Funds TR	12,1%	5,5%	10,7%
Wohnbauten	80,8%	82,1%	82,0%
Gemischte Bauten	10,3%	11,8%	10,4%
Bauland/Angefangene Bauten	7,8%	4,9%	6,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1,1%	1,2%	1,1%
Nordwestschweiz	39,1%	40,3%	39,6%
Zürich	26,1%	23,5%	25,0%
Bern	18,5%	19,1%	18,8%
Ostschweiz	8,0%	8,3%	8,1%
Genfersee	4,2%	4,5%	4,3%
Westschweiz	2,1%	2,2%	2,1%
Zentralschweiz	2,0%	2,1%	2,1%
Kennzahlen gemäss AMAS	01.07.2024 31.12.2024	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2023 30.06.2024
Anlagerendite	1,7% ³	1,5% ³	2,6%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	98,9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,4% ³	1,5% ³	2,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,2% ³	1,2% ³	2,2%
Agio/Disagio	37,9%	22,6%	34,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,5%	67,4%	67,4%
Fremdfinanzierungsquote	25,4%	28,5%	28,4%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2,4 Jahre	2,7 Jahre	1,5 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,8%	1,7%	0,9%
Mietzinsausfallrate	2,1%	2,2%	2,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,80%	0,93%	0,89%

1 Ausschüttung des Vorjahres

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland)

3 Berechnung für sechs Monate

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

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
Geschäftsführer, Head ManCo Substance & Oversight
- Georg Pfister
Stellvertretender Geschäftsführer,
Head Operating Office, Finance, HR
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Beatrice Amez-Droz
Head WLS – BD / CRM

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.

II. Mitteilung vom 13. September 2024

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 8 Anlagepolitik

Beim Immobilienfonds handelt es sich unverändert um einen als nachhaltig klassifizierten Immobilienfonds.

Im Rahmen der strategischen Alignierung des Produkteangebots sowie der Umsetzung der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022, wird der in § 8 Ziff. 4 beschriebene ESG-Ansatz durch folgenden Wortlaut ersetzt:

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt:

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (**ESG-Integration**). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (**Klimaausrichtung**).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze **«ESG-Integration»** und **«Klimaausrichtung»** an, die im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 im Detail beschrieben werden. In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂e -Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - Netto-Null CO₂e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
 - Zwischenziele:
 - 50% bis 2030 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
 - 60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - -30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel: -10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios): mindestens 50% bis 2040 Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

* CO₂e = CO₂-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen.

** EBF = Energiebezugsfläche

*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen gemäss § 8, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.9.2.)»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

2. Weitere Änderungen

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Prospektanpassungen

Die in obenstehender dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

III. Mitteilung vom 8. November 2024

I. Fondsvertragsänderungen

Aufgrund der strategischen Alignierung des Produktangebots im Rahmen der Produkteintegration wird das Vergütungskonzept angepasst.

In § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen.

1. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

§19 Ziff. 1 bis Ziff. 7 soll wie folgt angepasst werden:

1. «Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilien Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfungsgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;
 - g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
 - h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
 - i) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
 - j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- b) Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;
- c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexpertin sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht.

~~Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung.~~

5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
- c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

7. Die Kosten nach Ziff. 23 Bst. a) und Ziff. 34 Bst. a) ~~erstes Lemma~~ werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»

[...]

2. Weitere Änderungen

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Prospektanpassungen

Die in obenstehender dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

Der neue Dorfplatz in
Niederhasli kurz vor
der Fertigstellung.



Bericht des Portfoliomanagements

UBS Direct Residential konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 das Portfolio auf über CHF 1 Mrd. ausbauen und dabei die kumulierte Mietzinsausfallrate auf tiefe 2,1% reduzieren. Dank des erfolgreichen Abschlusses der Kapitalerhöhung fliessen dem Fonds Mittel von rund CHF 70 Mio. zu, welche für interessante Entwicklungsprojekte an besten Wohnlagen im Kanton Zürich aus dem Bestand heraus genutzt werden.

Marktsituation

Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach dem durchschnittlichen Wachstum im 1. Halbjahr 2024 ist die Schweizer Wirtschaft im 3. Quartal 2024 mit einer Wachstumsrate von 0,4% gegenüber dem Vorquartal leicht unterdurchschnittlich gewachsen. Hemmend wirkt nach wie vor die Lage der Industrie, was sich ebenfalls im Einkaufsmanagerindex zeigt. Der Industrieindex liegt inzwischen seit Januar 2023 unter der Wachstumsgrenze von 50 Punkten. Die Arbeitslosenquote ist weiter leicht gestiegen und kam im November bei 2,7% zu liegen. Trotz der verhaltenen Stimmung wird für das Gesamtjahr 2024 nach wie vor mit einem nur leicht unterdurchschnittlichen Wachstum von 1,4% gerechnet.

Nachdem die Inflation in den Jahren 2022 und 2023 über dem Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von 0-2% lag, wird für 2024 mit einer Inflationsrate von 1,1% gerechnet. Aufgrund des anhaltend nachlassenden Preisdrucks hat die SNB daher nach den bereits erfolgten Zinssenkungen im März, Juni und September auch im Dezember 2024 den Leitzins nochmals um 50 Basispunkte auf 0,5% gesenkt. Eine weitere Zinssenkung um 25 Basispunkte wird im März 2025 erwartet.

Spitzenrenditen drehen bereits wieder

Nach dem deutlichen Anstieg in den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Spitzenrenditen am Schweizer Immobilienmarkt seit Anfang 2024 wieder stabilisiert. Im 3. Quartal 2024 wurden gar vereinzelt wieder fallende Renditen registriert. Durch den deutlichen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation lag die Risikoprämie von Spitzen-Wohnliegenschaften im 3. Quartal 2024 mit 154 Basispunkten wieder leicht über dem langjährigen Mittel von 150 Basispunkten.

Mietwohnungsmarkt mit anhaltend hohem Mietpreiswachstum

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben weiter positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit knapp 82 000 zwischen

Januar und November 2024 zwar im Vorjahresvergleich rückläufig, liegt aber anhaltend auf hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während sich die Ausweitung des Angebots mit 37 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen 12 Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. In der Folge bewegen sich die Angebotsmieten weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 4. Quartal 2024 schweizweit um 2,3% gestiegen. Insgesamt lag der Anstieg 2024 bei 4,7%. Im vergangenen Jahr wurden am Mietwohnungsmarkt durch zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatz um je 25 Basispunkte auch die Bestandesmieten angehoben. Inzwischen reflektiert der zugrundeliegende Durchschnittssatz, d.h. der volumengewichtete, durchschnittliche Zinssatz der ausstehenden Hypothekarforderungen der Schweizer Banken, der den Referenzzinssatz bestimmt, jedoch das rückläufige Zinsniveau. Mit einer Senkung des Referenzzinssatzes wird daher im März 2025 gerechnet.

Entwicklung des Fonds vom 1. Juli bis 31. Dezember 2024

Erfolgreiche Kapitalerhöhung und Performance

Die vom 24. Oktober bis 1. November 2024 durchgeführte Kapitalerhöhung für UBS Direct Residential konnte vollständig platziert werden. Alle neuen Anteile wurden gezeichnet und dem Fonds sind so neue Mittel von rund CHF 70 Mio. zugeflossen. Unsere spannenden Entwicklungsprojekte an besten Wohnlagen im Kanton Zürich unterstreichen hierbei die stetige Weiterentwicklung des Portfolios aus dem Bestand heraus.

Der Börsenkurs von UBS Direct Residential hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 von CHF 19.55 auf CHF 19.75 erhöht. Die hieraus resultierende Performance (inkl. Ausschüttung) von 5,9% liegt im Vergleich dazu dennoch unter der Börsenperformance des Gesamtmarktes von 12,1% (gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR).

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



Energetische Sanierung an der Sperrstrasse in Basel

Baufortschritte und Erstvermietungen auf Kurs

UBS Direct Residential baut sein Portfolio weiter aus. Bei den Ersatzneubauten in Zürich-Schwamendingen und in Niederhasli haben die Vermietungsaktivitäten bereits im Herbst 2024 erfolgreich gestartet.

Das Projekt im nördlich von Zürich gelegenen Niederhasli umfasst neben drei Wohnbauten und einem Wohn- und Gewerbegebäude auch aktuell die Neugestaltung und Vergrößerung des Dorfplatzes. Insgesamt entstehen 65 Wohnungen und knapp 900 m² kommerzielle Flächen, über einer Einstellhalle mit 67 Parkplätzen. Die Überbauung wird nach Bauvollendung die grösste Liegenschaft im Portfolio.

Unser Ersatzneubau an äusserst beliebter Wohnlage in Zürich-Schwamendingen befindet sich ebenfalls auf Kurs. Es entstehen zwei neue Gebäude in Holzbauweise mit modernen Grundrissen und einem marktkonformen Wohnungsmix. Die beiden Neubauten bieten gesamthaft 45 Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern. 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 beider SGNi Gold vorzertifizierten Neubauprojekte ist im Juni 2025 geplant.

Auch bei den Bestandesliegenschaften wurden Fortschritte im Nachhaltigkeitsbereich erzielt. So konnten wir beispielsweise im Sommer 2024 unsere energetische Sanierung in Basel an der Sperrstrasse abschliessen. Und auch die sechste Photovoltaik-Anlage im Portfolio in Rheinfelden am Pappelweg ist nun seit rund 7 Monaten erfolgreich in Betrieb mit einer Stromproduktion von 70'556 kWh/a.

Ausblick

Am 7. November 2024 informierte die Fondsleitung über ihre Pläne, Produkte mit ähnlichen Anlagestrategien zusammenzuführen. In diesem Rahmen ist 2025 eine Fusion von UBS Direct Residential, UBS Direct LivingPlus, UBS Direct Hospitality und Residentia vorgesehen. Durch die Fusion soll gemessen am Verkehrswert der grösste Wohnimmobilienfonds mit direktem Grundbesitz entstehen. Das Portfolio würde einen Verkehrswert von knapp CHF 5.2 Mrd. und rund 238 Liegenschaften umfassen. Die geplante Fusion steht unter dem Vorbehalt der behördlichen Genehmigungen und der Einholung von kantonalen Steuer-Rulings.



Photovoltaik-Anlage am Pappelweg in Rheinfelden

Weiter wurden die Schweizer Immobilienfonds per 31. Dezember 2024 unter dem Namen UBS firmiert. Zudem wurde für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtvermögen eingeführt. Diese Reduktion führt im Fall von UBS Direct Residential zu einer Senkung der Total Expense Ratio (TER) ab 1. Januar 2025.

Finanzbericht

In Folge der Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG wurde die Darstellung des Halbjahresberichtes harmonisiert und überarbeitet. Dies betrifft insbesondere die Darstellung der Geschäftsjahre im Teil «Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss», die Struktur der Finanzrechnung sowie die Ergänzung von weiteren Angaben im Anhang.

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 255,0 Mio. Durch die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 durchgeführte Kapitalerhöhung konnte die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag 31.12.2024 auf 25,4% reduziert werden und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 um CHF 0,8 Mio. auf CHF 20,8 Mio. erhöht. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 2,1% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,4 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2024 beläuft sich auf 1,80%, während die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken 2,4 Jahre beträgt.

Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 6% gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 10,6 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen per 31.12.2024)

Verkehrswerte	31.12.2024 CHF	30.06.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	12 490 670.53	2 557 888.04	9 932 782.49
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	77 800 000.00	63 698 000.00	14 102 000.00
Wohnbauten ¹	810 263 000.00	809 589 000.00	674 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	11 184 000.00	11 184 000.00	0.00
Gemischte Bauten ¹	103 171 000.00	102 646 000.00	525 000.00
Laufende Sanierungen	1 234 000.00	0.00	1 234 000.00
Total Grundstücke	1 003 652 000.00	987 117 000.00	16 535 000.00
Sonstige Vermögenswerte	3 490 458.96	2 441 654.85	1 048 804.11
Gesamtfondsvermögen	1 019 633 129.49	992 116 542.89	27 516 586.60
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-55 000 000.00	-70 000 000.00	15 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 216 215.67	-8 713 508.37	5 497 292.70
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-58 216 215.67	-78 713 508.37	20 497 292.70
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-200 000 000.00	-210 000 000.00	10 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-200 000 000.00	-210 000 000.00	10 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-258 216 215.67	-288 713 508.37	30 497 292.70
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	761 416 913.82	703 403 034.52	58 013 879.30
Geschätzte Liquidationssteuern	-29 230 738.00	-29 230 738.00	0.00
Nettofondsvermögen	732 186 175.82	674 172 296.52	58 013 879.30

Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen per 31.12.2024)

	1.7.2024-31.12.2024 CHF	1.7.2023-30.06.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	659 597 237.64	661 907 023.15	-2 309 785.51
Ordentliche Jahresausschüttung	-19 515 533.94	-19 515 533.94	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	66 771 009.72	0.00	66 771 009.72
Gesamterfolg	10 558 403.52	16 805 748.39	-6 247 344.87
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	200 000.00	400 000.00	-200 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	732 186 175.86	674 172 296.52	58 013 879.3
Inventarwert pro Anteil	14.33	14.51	-0.18

Entwicklung der Anteile

	1.7.2024-31.12.2024 Anzahl	1.7.2023-30.06.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	46 465 557	46 465 557	0
Ausgegebene Anteile	4 646 556	0	4 646 556
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	51 112 113	46 465 557	4 646 556

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2024-31.12.2024	1.7.2023-31.12.2023	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	6 882.90	13 551.40	-6 668.50
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	20 942 735.35	20 105 143.20	837 592.15
Aktiviere Bauzinsen	32 443.80	0.00	32 443.80
Sonstige Erträge	62 541.11	39 707.05	22 834.06
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	743 448.96	0.00	743 448.96
Total Ertrag	21 788 052.12	20 158 401.65	1 629 650.47
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 384 986.68	-2 095 209.70	-289 776.98
Baurechtszinsen	-33 184.00	-32 829.50	-354.50
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 418 807.51	-2 120 599.20	-298 208.31
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-615 574.57	-552 538.98	-63 035.59
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-653 734.35	-543 390.54	-110 343.81
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-918 911.25	-837 497.13	-81 414.12
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-44 115.50	-40 954.20	-3 161.30
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	-3 817 732.91	-3 702 758.16	-114 974.75
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-18 973.97	-11 067.42	-7 906.55
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-11 106 020.74	-10 136 844.83	-969 175.91
Nettoertrag	10 682 031.38	10 021 556.82	660 474.56
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	10 682 031.38	10 021 556.82	660 474.56
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-123 627.86	-82 893.35	-40 734.51
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	10 558 403.52	9 938 663.47	619 740.05

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen, respektive dem letzten publizierten Jahresabschluss.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

3 Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtszeitraum und in der Vorperiode ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Switzerland) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Switzerland) AG wurde per 30. August 2024 aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Asset Management Switzerland AG übergegangen. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

Infolge der rechtlichen Übernahme von Credit Suisse Funds AG per 30. April 2024 verwaltet UBS Fund Management (Switzerland) AG 14 Immobilienfonds im Schweizer Markt. Um den Anlegerinnen und Anlegern einen Anhaltspunkt zum künftigen Fondsangebot zu geben, weisen wir auf unsere Pläne hin, die vier börsengehandelten Schweizer Wohnimmobilienfonds mit direktem Grundbesitz (UBS LivingPlus, UBS Direct Residential, Residentia und UBS Hospitality), zusammenzuführen. Mit diesen Änderungen soll die Diversifikation und Resilienz der jeweiligen Fonds gestärkt werden, damit der Fokus auf die langfristigen Bedürfnisse der Anlegerinnen und Anleger gelegt werden kann. Die Fusion steht unter dem Vorbehalt der behördlichen Genehmigungen und der Einholung von kantonalen Steuer-Rulings.

Anhang per 31.12.2024

	31.12.2024	30.06.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	3,8	3,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	14,6	14,6
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	794,6	780,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2024	30.06.2024
Mietzinsausfallrate	2,1%	2,3%
Fremdfinanzierungsquote	25,4%	28,4%
Ausschüttungsrendite	n.a.	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	98,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,5%	67,4%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,80%	0,89%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,4% ¹	2,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,2% ¹	2,2%
Agio/Disagio	37,9%	34,7%
Performance	5,9% ¹	20,6%
Anlagerendite	1,7% ¹	2,6%

¹ Berechnung für sechs Monate.
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.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei

gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

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

	31.12.2024		30.06.2024	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreter im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	2,6%	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreter im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

Mit Inkrafttreten der neuen Fondsverträge per 31.12.2024 wurden unsere kotierten Schweizer Immobilienfonds unter dem Namen UBS einheitlich firmiert. Per 1.1.2025 wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr für die in der Schweiz investierten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds eingeführt (0,54% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens). Auch alle weiteren Vergütungen werden angeglichen. Einzelheiten zu den geplanten Änderungen wurden auf www.swissfunddata.ch veröffentlicht.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2024 in Mio. CHF	30.06.2024 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	13,2	33,1

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

	31.12.2024 in Mio. CHF	30.06.2024 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	255,0	195,0
> 5 Jahre	0,0	15,0

Anlagen

	31.12.2024 in Mio. CHF	30.06.2024 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-Finma	n.a.	n.a.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-Finma	n.a.	n.a.
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-Finma – Details siehe dazu «Liegenschaftenverzeichnis»	1 003,7	987,1
Total Anlagen	1 003,7	987,1

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Angefangene Bauten							
Niederhasli	Dorfstr. 13, 13a, 13b**		4	2	-	-	2
Zürich	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16		-	-	-	-	-
Total 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	Autoplätz/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	10	49 150 466.97	45 594 000		71 970.00
-	-	-	27 666 480.16	32 206 000		0.00
			76 816 947.13	77 800 000		71 970.00
4	27	44	4 446 442.50	5 239 000	2,1	122 543.00
1	13	31	4 359 216.45	5 304 000	11,8	114 864.00
-	27	56	7 115 097.15	6 754 000	6,4	154 406.19
-	45	77	8 442 691.40	7 971 000	0,6	219 064.99
1	48	93	20 254 571.69	18 870 000	1,2	379 640.61
4	2	24	7 887 063.80	8 137 000	0,0	129 978.00
-	-	19	10 593 891.49	10 161 000	0,0	140 760.00
-	37	69	9 317 301.30	10 371 000	0,8	315 460.00
2	33	56	9 411 233.94	9 590 000	0,4	223 617.30
-	21	33	2 772 412.25	2 917 000	1,3	89 002.00
-	15	29	4 075 522.00	4 080 000	2,8	101 654.00
-	6	24	4 055 168.22	4 168 000	0,5	108 630.00
7	16	56	7 042 671.45	7 034 000	6,3	220 147.60
-	7	35	7 389 606.20	7 109 000	0,6	177 432.00
-	28	51	6 089 291.05	7 268 000	1,8	178 964.00
-	48	102	11 894 723.15	21 722 000	3,1	370 071.95
-	7	21	3 777 865.15	6 427 000	0,1	120 216.00
82	591	1202	21 007 566.86	20 871 000	1,2	673 965.55
-	19	35	7 440 912.55	7 285 000	1,5	147 998.74
-	47	92	8 662 904.14	13 664 000	2,2	295 713.00
-	47	89	28 077 843.99	28 936 000	0,0	471 780.00
-	97	170	13 840 687.66	16 703 000	4,4	444 150.80
-	24	48	7 158 966.30	9 886 000	0,2	222 879.00
-	27	51	8 017 710.84	7 664 000	6,9	173 671.20
19	84	152	30 959 785.79	45 440 000	0,6	820 301.05
-	25	41	4 636 390.05	4 378 000	4,8	101 516.00
-	15	33	6 844 862.95	6 607 000	0,0	133 909.00
-	59	93	15 749 780.82	16 297 000	2,9	337 364.50
-	80	120	13 251 731.83	13 006 000	1,0	307 747.00
-	64	120	15 328 217.05	18 072 000	2,5	433 648.00
-	-	17	13 249 296.71	13 246 000	1,4	162 452.50
-	16	34	3 254 921.70	3 356 000	0,0	107 025.01
-	60	88	9 171 304.77	9 462 000	1,1	227 287.00
-	15	26	4 150 737.00	3 774 000	4,4	76 914.00
-	74	122	16 538 181.50	18 579 000	3,2	453 734.75
-	14	26	2 008 119.85	2 645 000	0,4	69 170.00

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	3,3	527 055.00
-	24	44	6 608 370.28	7 657 000	1,8	170 973.00
1	44	77	9 384 670.00	8 951 000	0,2	262 960.00
-	55	87	9 898 985.25	10 442 000	1,0	274 045.00
2	30	72	13 264 730.10	12 224 000	2,9	272 733.00
1	34	55	9 848 307.40	11 358 000	0,5	275 686.10
16	134	205	23 876 634.77	27 334 000	1,5	684 740.65
1	57	90	10 045 443.80	11 468 000	3,3	256 037.25
-	10	34	10 853 906.00	9 778 000	0,8	163 504.00
-	18	31	8 376 185.70	8 295 000	0,3	147 192.00
1	21	38	5 943 048.80	5 896 000	4,0	144 906.00
1	28	54	5 006 485.02	6 160 000	2,0	152 335.55
9	46	84	15 145 723.65	16 642 000	0,7	372 092.55
-	25	41	4 387 785.60	4 303 000	0,0	136 302.00
-	5	17	3 607 124.10	3 458 000	0,0	78 972.00
-	37	72	14 330 759.84	19 079 000	0,8	396 648.95
-	46	84	14 076 654.17	14 594 000	0,1	342 069.45
-	10	29	3 017 145.50	3 087 000	6,1	96 349.00
-	88	141	21 131 939.75	22 688 000	1,6	525 288.20
-	38	86	15 086 774.84	18 132 000	1,6	388 848.00
-	31	55	7 089 152.75	6 777 000	5,4	158 255.70
-	20	32	5 566 897.40	5 141 000	10,4	113 247.00
-	32	56	7 084 950.77	8 595 000	0,1	208 365.00
-	25	56	10 923 434.61	11 156 000	0,1	250 598.00
2	33	65	7 720 202.05	9 341 000	2,6	235 552.00
-	22	54	11 567 895.25	10 473 000	3,2	197 037.00
-	12	24	2 558 762.95	3 020 000	0,0	76 266.00
2	43	68	10 137 999.60	10 131 000	0,0	258 208.00
-	10	26	2 437 701.67	2 677 000	0,3	79 331.00
-	9	25	2 476 195.60	3 020 000	0,2	91 151.00
-	17	45	11 254 577.55	10 064 000	1,4	168 958.50
-	61	115	28 783 823.23	34 774 000	0,5	629 102.00
-	10	22	2 414 482.20	2 988 000	0,0	81 837.00
-	-	16	4 479 026.60	7 622 000	0,0	129 252.00
-	14	40	5 500 173.93	4 348 000	2,3	133 361.00
-	12	23	4 615 068.26	4 359 000	0,0	107 102.00
-	41	85	17 466 300.13	22 564 000	2,0	530 474.50
1	7	35	7 642 514.41	8 956 000	5,4	163 648.00
			732 042 686.43	811 315 000	1,7	18 108 162.14
1	34	55	9 848 307.40	11 358 000	0,5	275 686.10
-	41	85	17 466 300.13	22 564 000	2,0	530 474.50
			27 314 607.53	33 922 000	1,5	806 160.60

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 1, 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.

** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
7	67	83	11 580 693.64	11 184 000	0,0	329 937.95
			11 580 693.64	11 184 000	0,0	329 937.95
8	19	55	9 005 000.88	4 934 000	23,3	139 428.65
18	92	155	14 339 892.75	27 199 000	5,8	515 856.00
6	22	48	11 928 071.82	11 523 000	0,3	193 333.50
17	43	86	15 537 439.60	15 466 000	1,6	353 303.40
4	-	21	5 451 811.21	4 839 000	5,9	125 048.00
27	99	170	25 219 365.46	24 805 000	2,8	755 328.50
6	3	39	9 124 836.03	14 587 000	0,0	350 367.21
			90 606 417.75	103 353 000	4,3	2 432 665.26
27	99	170	25 219 365.46	24 805 000	2,8	755 328.50
			25 219 365.46	24 805 000	2,7	755 328.50

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	76 816 947.13	77 800 000		71 970.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	834 229 797.82	925 852 000	2,1	20 870 765.35
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 314 607.53</i>	<i>33 922 000</i>	<i>1,5</i>	<i>806 160.60</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>25 219 365.46</i>	<i>24 805 000</i>	<i>2,7</i>	<i>755 328.50</i>
Wohnbauten	732 042 686.43	811 315 000	1,9	18 108 162.14
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 314 607.53</i>	<i>33 922 000</i>	<i>1,5</i>	<i>806 160.60</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11 580 693.64	11 184 000	0,0	329 937.95
Gemischte Bauten	90 606 417.75	103 353 000	4,3	2 432 665.26
<i>davon im Baurecht</i>	<i>0.00</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>0.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>25 219 365.46</i>	<i>24 805 000</i>	<i>2,7</i>	<i>755 328.50</i>
Total	911 046 744.95	1 003 652 000	2,1	20 942 735.35

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
-----	---------	-----------------	-------

Käufe

Balsthal	Löwengasse 1	Gemischte Bauten (Arrondierung)	16.12.2024
----------	--------------	---------------------------------	------------

Verkäufe

Keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
19.11.2021 - 10.10.2024	0,10%	20 000 000	-	-20 000 000	-
30.06.2022 - 10.10.2024	1,50%	25 000 000	-	-25 000 000	-
06.10.2022 - 10.10.2024	1,80%	20 000 000	-	-20 000 000	-
17.06.2024 - 10.10.2024	2,19%	3 000 000	-	-3 000 000	-
28.06.2024 - 10.10.2024	1,60%	2 000 000	-	-2 000 000	-
30.09.2024 - 08.11.2024	1,55%	-	7 000 000	-7 000 000	-
03.10.2024 - 08.11.2024	1,53%	-	18 000 000	-18 000 000	-
10.10.2024 - 08.11.2024	1,60%	-	47 000 000	-47 000 000	-
10.10.2024 - 08.11.2024	1,62%	-	20 000 000	-20 000 000	-
10.10.2024 - 08.11.2024	1,87%	-	3 000 000	-3 000 000	-
19.11.2021 - 09.10.2025	0,28%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.01.2023 - 09.10.2025	1,85%	35 000 000	-	-	35 000 000
05.10.2023 - 09.10.2025	2,09%	5 000 000	-	-	5 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,07%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,08%	10 000 000	-	-	10 000 000
01.06.2022 - 08.10.2026	1,12%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.01.2023 - 08.10.2026	1,92%	20 000 000	-	-	20 000 000
08.11.2024 - 08.10.2026	1,45%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2027	2,01%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.05.2023 - 28.05.2027	2,07%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.06.2022 - 07.10.2027	1,94%	25 000 000	-	-	25 000 000
05.10.2023 - 07.10.2027	2,21%	5 000 000	-	-	5 000 000
19.05.2023 - 26.05.2028	2,03%	20 000 000	-	-	20 000 000
05.10.2023 - 05.10.2028	2,12%	15 000 000	-	-	15 000 000
08.11.2024 - 05.10.2028	1,50%	-	15 000 000	-	15 000 000
05.10.2023 - 04.10.2029	2,10%	15 000 000	-	-	15 000 000
08.11.2024 - 04.10.2029	1,56%	-	10 000 000	-	10 000 000
Total		280 000 000	140 000 000	-165 000 000	255 000 000

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 und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Bildnachweis

- Yohan Zerdoun Photography (Titelbild); Wohnliegenschaft in Wetzikon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Neubauprojekt in Niederhasli
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Sanierung an der Sperrstrasse in Basel
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Photovoltaikanlage am Pappelweg in Rheinfelden

