

UBS Direct Urban

Halbjahresbericht 2024/2025

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



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.: 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.

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)	412,5	415,2	419,1
Anzahl Anteile	35 995 349	35 995 349	35 995 349
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.46	11.54	11.64
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.33 ¹	0.33 ¹	0.33
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	13.50	12.80	13.75
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	485,9	460,7	494,9
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	586,2	584,2	584,1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	2,9%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	23 (0)	23 (0)	23 (0)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	590,3	588,2	587,4
Fremdkapital (in Mio. CHF)	177,7	173,0	168,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	10,9	10,9	21,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,7	0,6	1,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	5,3	5,3	10,8
Performance ²	0,5% ³	2,2% ³	9,8%
SXI Real Estate Funds TR	12,1%	5,5%	10,7%
Wohnbauten	49,5%	48,9%	49,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	35,4%	36,1%	35,2%
Gemischte Bauten	15,1%	15,0%	15,2%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	0,0%	0,0%
Zürich	48,2%	47,8%	48,3%
Nordwestschweiz	21,2%	21,5%	21,3%
Bern	9,7%	9,8%	9,7%
Genfersee	6,5%	6,6%	6,6%
Ostschweiz	5,0%	5,0%	5,0%
Südschweiz	4,8%	4,9%	4,8%
Westschweiz	4,6%	4,4%	4,3%
Kennzahlen gemäss AMAS	01.07.2024 31.12.2024	01.07.2023 31.12.2023	01.07.2023 30.06.2024
Anlagerendite	1,3% ³	1,3% ³	2,2%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	107,7%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,2% ³	1,2% ³	2,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,1% ³	1,1% ³	2,0%
Agio/Disagio	17,8%	11,0%	18,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,3%	68,7%	67,8%
Fremdfinanzierungsquote	26,6%	26,0%	25,2%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2,4 Jahre	1,2 Jahre	1,7 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,6%	2,0%	1,8%
Mietzinsausfallrate	4,4%	4,7%	5,2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,78%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,91%	0,98%	0,97%

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

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.

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.

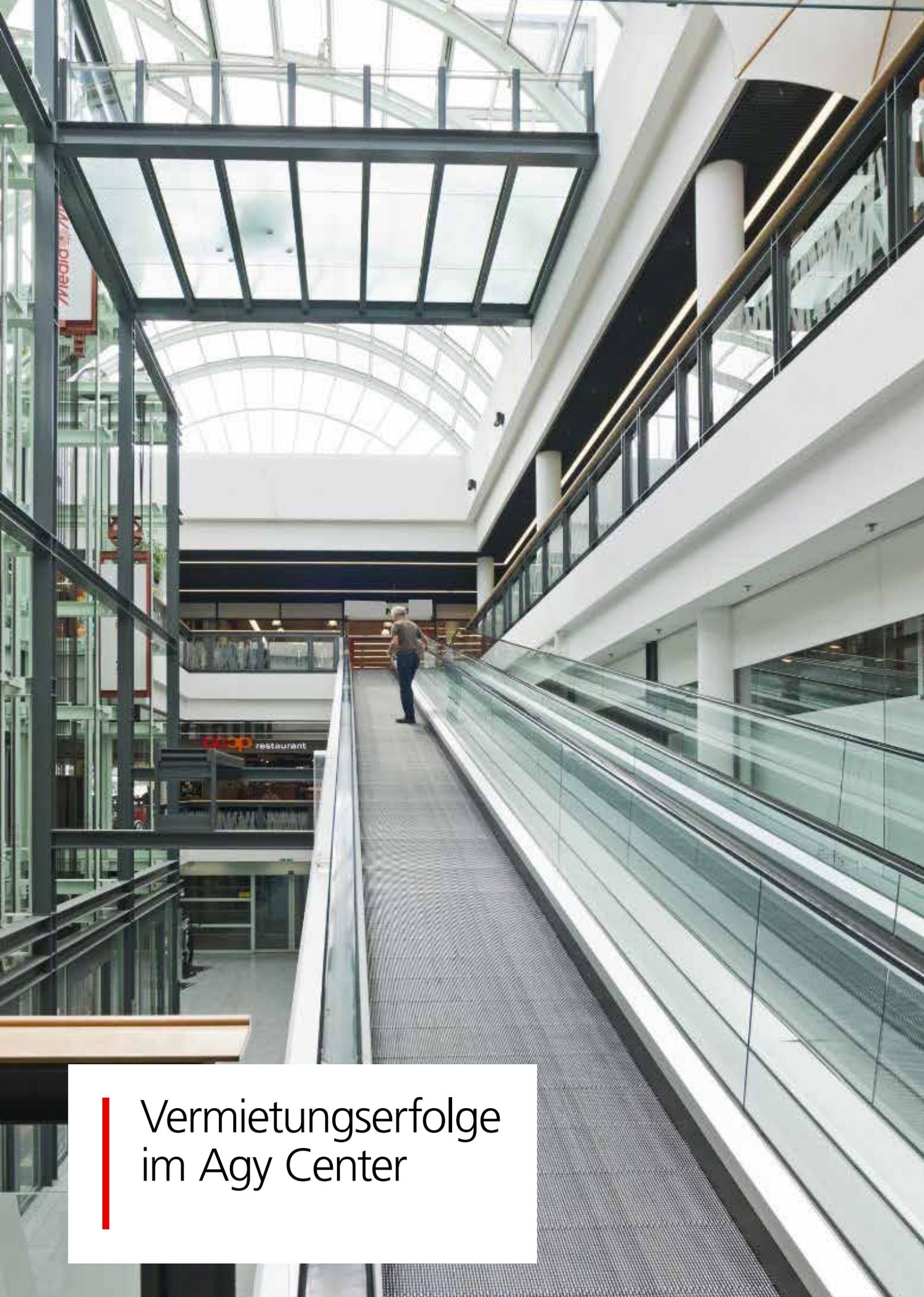
7. Die Kosten nach Ziff. 23 Bst. a) und Ziff. 34 Bst. a) erstes Lemma werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»

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.



Vermietungserfolge
im Agy Center

Bericht des Portfoliomanagements

UBS Direct Urban führte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 die positive Entwicklung im Portfolio fort. So konnten mehrere kommerzielle Flächen langfristig vermietet und zum wiederholten Mal fünf Sterne beim GRESB Nachhaltigkeitsbenchmark erreicht werden. Die kumulierte Mietzinsausfallrate konnte auf 4,4% gesenkt werden, während die Mietzinserträge stabil blieben. Das Agio per 31.12.2024 beträgt 17,8% und UBS Direct Urban zeigt sich damit auch im ersten Halbjahr von seiner soliden Seite.

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 signifikanten Anstiegen in den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Spitzenrenditen auf dem Schweizer Immobilienmarkt seit Anfang 2024 wieder stabilisiert. Im 3. Quartal 2024 wurden gar vereinzelt wieder fallende Renditen registriert. Durch den Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation lag die Risikoprämie von Spitzenimmobilien im 3. Quartal 2024 mit 174 Basispunkten wieder leicht über dem langjährigen Mittel (166 Basispunkte).

Mietwohnungsmarkt mit anhaltendem Mietpreiswachstum, kommerzielle Segmente trotz gedämpfter Nachfrageresilient

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% im Vorjahresvergleich gestiegen.

Verkaufsflächen sehen sich Onlinehandel-bedingten strukturellen und konjunkturellen Herausforderungen gegenüber. Nach einer leichten Verbesserung ist auch die Konsumentenstimmung im 4. Quartal wieder zurückgegangen. Entsprechend präsentieren sich die Detailhandelsumsätze verhalten. Die Mieten am Verkaufsflächenmarkt konnten sich dennoch gegenüber dem Vorjahr leicht erholen (+0,8%). An den Spitzenlagen, die auch durch den Tourismus gestützt werden, steigen die Mieten deutlicher, wenn auch etwas geringer als in den Vorquartalen. Ähnlich positiv präsentieren sich auch hochklassige Büros an Toplagen und mit deutlichem Mietpreiswachstum (+5,9% im 3. Quartal 2024), während bei den Mieten durchschnittlicher Büroflächen wenig positive Dynamik erkennbar ist.

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

UBS Direct Urban schaut auf ein stabiles erstes Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 zurück und kann erfreuliche und nachhaltige Vermietungserfolge vermelden.

Der Börsenkurs von UBS Direct Urban hat sich in den vergangenen sechs Monaten mit CHF 13.50 gegenüber CHF 13.75 per 30.6.2024 leicht reduziert, was auf externe Faktoren zurückzuführen ist. Die Performance (inkl. Ausschüttung) lag mit 0,5% im Betrachtungszeitraum der vergangenen sechs Monate unter dem Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR (mit 12,1%). Die Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt bei konstanten CHF 10,9 Mio. gehalten werden.

Unter anderem trägt auch unser erfolgreiches Vermietungsmanagement zu den positiven Perspektiven des Fonds bei. So konnte die kumulierte Mietzinsausfallrate innerhalb eines Jahres von 4,7% auf 4,4% weiter reduziert werden. Die verschiedenen Vermietungserfolge der vergangenen Monate dürften diese Quote auch künftig verringern. Diese positive Dynamik unterstreicht die gute Entwicklung des Fonds und die positiven Zukunftsaussichten.

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



Langfristiger Mietvertrag in Aarburg abgeschlossen

Vermietungserfolge für UBS Direct Urban

Die während der letzten Monate geführten Verhandlungen über die Vermietung von mehreren kommerziellen Flächen konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei wurden für eine Gesamtfläche von rund 5550 m² neue Mieter gewonnen sowie eine langfristige Verlängerung mit unserem grössten Mieter abgeschlossen.

Agy Center

Per Oktober 2025 wird Clever Sports AG mit einem Fitnesscenter im 1. OG des Einkaufszentrums «Agy Center» in Granges-Paccot einziehen. Es handelt sich um einen langfristigen Mietvertrag bis 2037 mit zwei Optionsrechten für die Fläche von rund 1602 m². Derzeit laufen finale Verhandlungen mit einem internationalen Retailer über die restlichen rund 1000 m² der freien Fläche.

Aarburg

Mit Clinique DELC AG, einer Facharztpraxis, haben wir einen Mieter für die verbliebenen freien 650 m² Büroflächen in unserer Liegenschaft in Aarburg gewinnen können. Der Mietvertrag ist langfristig abgeschlossen und beinhaltet ein Early-Break nach 10 Jahren. Die verkehrstechnisch optimale Lage direkt beim Bahnhof Aarburg eignet sich ausgezeichnet für einen erfolgreichen Gesundheitsbetrieb.

Dietikon, Limmatfeld

Per 1. Januar 2025 kann UBS Direct Urban eine weitere erfolgreiche Vermietung in der Liegenschaft „Weidenhof“ im Limmatfeld in Dietikon vermelden. Die letzte noch freie Gewerbefläche über 231 m² wird zukünftig durch eine Kleintierpraxis langfristig bis 2035 genutzt werden.

Männedorf

Seit dem Jahr 2016 befindet sich die attraktive Geschäftsliegenschaft an der Seestrasse 103 in Männedorf im Besitz von UBS Direct Urban. Mit dem langjährigen Single Tenant Tecan Schweiz AG, welcher gleichzeitig auch der grösste Mieter im Portfolio des Fonds ist, konnte eine vorzeitige Vertragsverlängerung abgeschlossen werden.

GRESB Höchstnote

Auch im vergangenen Jahr wurde der eingeschlagene Weg des Fonds vom GRESB Nachhaltigkeitsbenchmark gewürdigt. So erreichte UBS Direct Urban 2024 in der Kategorie «Gemischt Schweiz» von 20 Teilnehmern den ausgezeichneten 1. Platz und wurde mit fünf Sternen und damit der Höchstnote prämiert.

Ausblick

Am 7. November 2024 informierte die Fondsleitung über ihre Pläne, Produkte mit ähnlichen Anlagestrategien zusammenzuführen. In diesem Rahmen ist 2025/2026 eine Fusion von UBS Direct Urban und UBS Green Property

Vorzeitige Vertragsverlängerung an der Seestrasse in Männedorf

vorgesehen. Durch die Fusion soll gemessen am Verkehrswert der grösste, gemischt genutzte Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz entstehen. Das Portfolio würde einen Verkehrswert von knapp CHF 4 Mrd. und rund 78 Liegenschaften umfassen. Mittelfristig würde eine Wohnquote von über 50% angestrebt. Die geplante Fusion steht unter dem Vorbehalt der behördlichen Genehmigungen und der Einholung von kantonalen Steuer-Rulings.

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 Urban 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 156,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,6% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 auf CHF 10,9 Mio. und befinden sich auf Vorjahresniveau. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 4,4% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 1,3 Mio. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2024 beläuft sich auf 1,58% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 2,4 Jahre.

Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 1,4% gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 5,3 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	1 963 918.37	1 616 491.32	347 427.05
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	0.00	0.00	0.00
Wohnbauten ¹	289 781 000.00	289 781 000.00	0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	205 817 000.00	205 817 000.00	0.00
Gemischte Bauten ¹	88 501 000.00	88 501 000.00	0.00
Laufende Sanierungen	2 071 000.00	0.00	2 071 000.00
Total Grundstücke	586 170 000.00	584 099 000.00	2 071 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 156 704.73	1 713 857.46	442 847.27
Gesamtfondsvermögen	590 290 623.10	587 429 348.78	2 861 274.32
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-30 000 000.00	-91 000 000.00	61 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2 327 265.72	-1 943 931.48	-383 334.24
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-32 327 265.72	-92 943 931.48	60 616 665.76
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-126 000 000.00	-56 000 000.00	-70 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-126 000 000.00	-56 000 000.00	-70 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-158 327 265.72	-148 943 931.48	60 616 665.76
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	431 963 357.38	438 485 417.30	63 477 940.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-19 418 132.04	-19 418 132.04	0.00
Nettofondsvermögen	412 545 225.34	419 067 285.26	63 477 940.08

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)	412 601 091.02	415 337 486.02	-2 736 395.00
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	5 256 405.25	8 942 070.17	-3 685 664.92
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	100 000.00	200 000.00	-100 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	412 545 225.34	419 067 285.26	-6 522 059.92
Inventarwert pro Anteil	11.46	11.64	-0.18

Entwicklung der Anteile

	1.7.2024-31.12.2024 Anzahl	1.7.2023-30.06.2024 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

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	2 288.50	9 706.40	-7 417.90
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10 883 094.22	10 905 959.74	-22 865.52
Sonstige Erträge	67 428.89	40 165.38	27 263.51
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	10 952 811.61	10 955 831.52	-3 019.91
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 309 050.65	-1 532 562.46	223 511.81
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-721 911.72	-617 382.02	-104 529.70
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-202 409.14	-179 179.06	-23 230.08
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-505 533.52	-424 650.85	-80 882.67
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-515 717.40	-537 461.90	21 744.50
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-36 000.00	-35 911.60	-88.40
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-100 000.00	-100 000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-2 234 975.00	-2 252 369.55	17 394.55
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-5 567.80	-9 023.87	3 456.07
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-5 631 165.23	-5 688 541.31	57 376.08
Nettoertrag	5 321 646.38	5 267 290.21	54 356.17
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	5 321 646.38	5 267 290.21	54 356.17
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-65 241.13	-82 134.31	16 893.18
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	5 256 405.25	5 185 155.90	71 249.35

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 zwei börsengehandelten gemischt genutzten Schweizer Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz (UBS Green Property und UBS Direct Urban), 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)	1,4	1,3
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	333,7	333,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2024	30.06.2024
Mietzinsausfallrate	4,4%	5,2%
Fremdfinanzierungsquote	26,6%	25,2%
Ausschüttungsrendite	n.a.	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	107,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,3%	67,8%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,91%	0,97%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,2% ¹	2,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,1% ¹	2,0%
Agio/Disagio	17,8%	18,1%
Performance	0,5% ¹	9,8%
Anlagerendite	1,3% ¹	2,2%

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.	n.a.	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.	n.a.	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	0,0	0,0

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	126,0	56,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Anlagen

	31.12.2024 in Mio. CHF	30.06.2024 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert 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»	586,2	584,1
Total Anlagen	586,2	584,1

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 Romerio 5	2020	24	7	11	6	-
Möhlin	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.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	48	86	18 525 539.52	19 620 000	0,4	431 059.00
17	99	203	71 761 250.64	82 190 000	4,8	1 455 190.30
3	1	28	8 946 210.27	12 787 000	0,0	247 713.00
-	41	80	19 336 769.70	18 782 000	1,0	363 623.00
-	25	49	11 880 578.39	11 380 000	15,4	213 629.70
-	22	39	4 730 916.10	5 711 000	3,7	134 666.00
-	56	92	20 375 061.80	26 110 000	0,1	491 719.00
-	11	39	8 687 193.64	10 650 000	4,4	207 445.50
-	56	97	17 995 905.31	25 540 000	2,4	476 824.00
2	32	95	56 034 638.26	77 370 000	0,2	1 010 508.50
			238 274 063.63	290 140 000	2,8	5 032 378.00
17	-	17	6 755 562.75	6 807 000	4,3	147 107.71
14	-	14	26 118 418.20	25 100 000	0,0	458 216.40
5	1	6	20 656 461.60	16 974 000	0,0	473 172.00
20	59	79	44 568 239.85	26 870 000	27,5	435 356.74
7	107	114	39 877 457.98	42 030 000	0,0	956 815.50
19	52	97	37 625 988.79	38 371 000	6,4	894 953.52
8	-	11	16 948 343.96	16 410 000	24,0	95 247.00
7	-	8	22 921 155.30	21 098 000	0,0	379 580.50
1	-	1	14 852 086.73	13 869 000	0,0	190 999.95
			230 323 715.16	207 529 000	6,1	4 031 449.32
8	85	129	27 933 704.77	28 800 000	10,8	619 171.50
2	1	16	8 323 166.40	8 841 000	0,0	159 723.60
3	-	13	12 716 021.30	10 530 000	0,6	212 627.80
15	65	124	36 542 011.50	40 330 000	1,2	827 744.00
			85 514 903.97	88 501 000	4,5	1 819 266.90

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total fertige Bauten (inkl. Land)	554 112 682.76	586 170 000	4,4	10 883 094.22
Wohnbauten	238 274 063.63	290 140 000	2,8	5 032 378.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	230 323 715.16	207 529 000	6,1	4 031 449.32
Gemischte Bauten	85 514 903.97	88 501 000	4,5	1 819 266.90
Total	554 112 682.76	586 170 000	4,4	10 883 094.22

Veränderungen im Bestand

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

Käufe

Keine

Verkäufe

Keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
29.12.2023 - 27.09.2024	2,01%	30 000 000	-	-30 000 000	-
29.03.2024 - 27.09.2024	2,00%	15 000 000	-	-15 000 000	-
30.04.2024 - 27.09.2024	1,73%	10 000 000	-	-10 000 000	-
28.06.2024 - 27.09.2024	1,79%	6 000 000	-	-6 000 000	-
27.09.2024 - 30.12.2024	1,78%	-	30 000 000	-30 000 000	-
27.09.2024 - 30.12.2024	1,83%	-	12 000 000	-12 000 000	-
03.10.2024 - 30.12.2024	1,81%	-	10 000 000	-10 000 000	-
28.03.2024 - 28.03.2025	1,75%	15 000 000	-	-	15 000 000
29.03.2024 - 28.03.2025	1,79%	15 000 000	-	-	15 000 000
29.07.2022 - 30.06.2026	1,34%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.12.2024 - 25.09.2026	1,57%	-	30 000 000	-	30 000 000
30.12.2024 - 25.09.2026	1,22%	-	2 000 000	-	2 000 000
27.09.2024 - 29.09.2026	1,32%	-	18 000 000	-	18 000 000
29.12.2023 - 29.12.2028	1,77%	18 000 000	-	-	18 000 000
29.03.2024 - 29.03.2029	1,52%	18 000 000	-	-	18 000 000
30.12.2024 - 28.12.2029	1,67%	-	20 000 000	-	20 000 000
Total		147 000 000	122 000 000	-113 000 000	156 000 000

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

Keine.

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 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

- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Titelbild (Wiedikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; (Einkaufszentrum Agy in Granges-Paccot)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Gemischte Baute an der Bahnhofstrasse in Aarburg
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Geschäftsliegenschaft an der Seestrasse in Männedorf

