

UBS Direct Urban

Halbjahresbericht 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	10
Anhang	12
Liegenschaftenverzeichnis	14

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023
Valoren-Nr.: 19 294 039

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraph 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Geschäftsführer
- Georg Pfister
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter
Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Matthias Börlin
Leiter Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Leiter Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Leiterin Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Leiter Corporate Services
- Hubert Zeller
Leiter White Labelling Solutions Schweiz

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.



Urbanes Wohnen
"Weidenhof" in Dietikon (ZH)



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	415,2	423,1	417,1
Anzahl Anteile	35 995 349	35 995 349	35 995 349
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.54	11.75	11.59
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.33	0.33	0.33
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	12.80	11.65	14.90
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	584,2	590,2	576,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	588,2	593,5	583,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	173,0	170,4	166,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	10,9	10,7	9,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,6	0,6	0,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	5,3	6,2	6,2
Performance ² (nach 6 Monaten)	2,2%	1,5%	1,9%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	5,5%	-0,3%	0,6%
Wohnbauten	48,9%	48,4%	47,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,1%	36,6%	37,3%
Gemischte Bauten	15,0%	15,0%	15,2%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	0,0%	0,0%
Kanton Zürich	44,6%	44,2%	43,7%
Kanton Aargau	13,8%	13,7%	13,9%
Kanton Bern	9,8%	9,8%	9,9%
Kanton Genf	6,6%	6,6%	6,5%
Kanton Basel-Stadt	5,9%	5,9%	6,0%
Übrige Kantone	19,3%	19,8%	20,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,3%	1,4%	1,7%
Ausschüttungsrendite	2,6%	2,8%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,2%	1,4%	1,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,1%	1,1%	1,3%
Agio/Disagio	11,0%	-0,9%	28,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,7%	68,2%	69,1%
Fremdfinanzierungsquote	26,0%	25,2%	25,5%
Mietausfallrate	4,7% ³	5,4% ³	6,7% ⁴
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,78%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	1,09%	0,78%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Per Halbjahresabschluss 31.12.2022 und 31.12.2023 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate.

4 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,6% (anstelle von 6,7%) per 31.12.2021 belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS Direct Urban zeigte sich auch in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023/2024 von seiner soliden Seite. Die Mieterträge konnten im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2,3% gesteigert sowie die kumulierte Mietausfallrate auf 4,7% gesenkt werden. Das Agio per 31.12.2023 beträgt 11,0% und UBS Direct Urban weist für die vergangenen sechs Monate eine Performance von 2,2% aus. Mit fünf Sternen beim GRESB Nachhaltigkeitsbenchmark 2023 unterstreicht der Fonds seine Stellung als nachhaltiger Schweizer Immobilienfonds.

Marktsituation

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage inzwischen zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrieunternehmen führt. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs im 3. Quartal mit 0,3% unterdurchschnittlich und vorwiegend gestützt durch das Dienstleistungsgewerbe. Die aktuelle Schwäche der Industrie zeigt sich auch im Einkaufsmanagerindex, der für die Industrie nun deutlich unter der Wachstumsgrenze von 50 Punkten liegt. Der Arbeitsmarkt hält sich jedoch sehr robust: Im 3. Quartal 2023 ist die Gesamtbeschäftigung um 1,7% im Vorjahresvergleich gewachsen und die Arbeitslosenquote lag mit 2,1% im November auf anhaltend sehr tiefem Niveau. Nachdem die Inflation Anfang des Jahres nochmal auf über 3% gestiegen ist, liegt sie seit Juni wieder im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0 und 2%. Somit wird aktuell mit keiner weiteren Anhebung des SNB-Leitzinses gerechnet, sondern mit ersten Zinssenkungen ab Sommer 2024.

Die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt haben sich inzwischen den neuen Bedingungen angepasst und sind gemäss Wüest Partner im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 3. Quartal 2023 im Durchschnitt um 45 Basispunkte gestiegen. Damit lag die Risikoprämie von Immobilien im 3. Quartal 2023 wieder bei etwa 100 Basispunkten, was zwar noch unter dem langjährigen Mittel von 166 Basispunkten liegt, aber gegenüber dem Tiefpunkt Ende 2022 eine deutliche Erholung anzeigt.

Am Schweizer Mietwohnungsmarkt steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Bis und mit November lag die Nettozuwanderung bei 95 000 und damit bereits über dem Gesamtwert des Vorjahres. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag im 3. Quartal 2023 mit knapp 33 500 Wohneinheiten rund 31% unter dem langjährigen Mittel.

Der resultierende weitere Rückgang des Leerstands treibt die Mieten, auch an peripheren Lagen, nach oben: Laut Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 3. Quartal 2023 schweizweit um 3,9% gestiegen. Dazu wurde der

hypothekarische Referenzzinssatz im Juni erstmalig seit seiner Einführung 2008 um 25 Basispunkte angehoben. Eine weitere Erhöhung auf nun 1,75% folgte am 1. Dezember, womit im Mietwohnungsmarkt weiterhin erhebliches Mietsteigerungspotential besteht.

Die Büroflächennachfrage wird seit der Pandemie angesichts hybrider Arbeitsmodelle von einer anhaltenden Unsicherheit bezüglich dem künftigen Flächenbedarf geprägt, wobei Schweizer Unternehmen im internationalen Vergleich eine stärkere Rückkehr der Mitarbeitenden in die Büros verzeichnen. Daneben hat das starke Beschäftigungswachstum die Büroflächennachfrage gestützt. Die aktuelle konjunkturelle Abschwächung hat die Nachfrage jetzt jedoch sinken und die Angebotsquote, v.a. ausserhalb der Zentren, steigen lassen. Die Ausdifferenzierung wird auch bei den Mieten deutlich: Während Spitzenmieten im 3. Quartal 2023 um 4,4% im Vorjahresvergleich anstiegen, sank die durchschnittliche Miete um 3,3%.

Entwicklung des Fonds vom 1. Juli bis 31. Dezember 2023

Deutlich gestiegenes Agio und weitere Reduktion des Leerstandes

UBS Direct Urban schliesst das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 erfolgreich ab und zeigt mit 2,2% eine positive Börsenperformance (Marktindex SXI Real Estate Funds TR 5,5%). Das Agio hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von -0,9% auf erfreuliche 11,0% per 31. Dezember 2023 gesteigert – Die Jahresperformance lag 2023 bei starken 12,7%.

Dank verschiedenen Vermietungserfolgen konnte der Leerstand im Portfolio in den letzten sechs Monaten weiter reduziert werden. So gelang es UBS Direct Urban, die kumulierte Mietausfallrate innerhalb eines Jahres von 5,4% auf 4,7% zu senken. Als Folge davon konnten die Mietzinseinnahmen, im Vergleich zur Vorjahresperiode, um 2,3% gesteigert werden. Diese positive Dynamik ist Ausdruck erfolgreicher Wiedervermietungen und unterstreicht die gute Entwicklung des Fonds.



Agy-Center in Granges-Paccot (Visualisierung)



Photovoltaikanlage in Kreuzlingen

Erfreuliche Vermietungserfolge

Neben der Verlängerung des Mietverhältnisses mit der dänischen Wohnaccessoires-Kette Søstrene Grene an der Multergasse 22 in St. Gallen um zusätzliche 5 Jahre ist es UBS Direct Urban gelungen, weitere Flächen im Agy Centre in Granges-Paccot zu vermieten. So konnten rund 3250m² Retailfläche an einen grossen Sportartikelhersteller vermietet werden. Damit verfügt das Einkaufszentrum neben Coop über einen zweiten grossen und bonitätsstarken Ankermieter, was neben gesicherten Mieteinnahmen eine hohe Kundenfrequenz und ein attraktives Einkaufserlebnis garantiert. Gleichzeitig mit dem Ausbau dieser Flächen, strebt der Fonds einen Refresh des Eingangsbereichs sowie der Aussenhülle des Shoppingcenters an. Das Agy Center befindet sich im Miteigentum von UBS Direct Urban und der Anlagegruppe UBS AST Immobilien Schweiz.

GRESB Höchstnote



Bereits heute hat sich UBS Direct Urban als Vorreiter auf dem Weg zu Netto-Null im Schweizer Immobilienfondsmarkt positioniert und überzeugt mit seinen Nachhaltigkeitskennzahlen. Zum wiederholten Mal wurde der eingeschlagene Weg des Fonds vom GRESB Nachhaltigkeitsbenchmark gewürdigt. So erreichte UBS Direct Urban im vergangenen Jahr in der Kategorie «Gemischt

Schweiz» von 22 Teilnehmer den erfreulichen 2. Platz und wurde mit fünf Sternen und damit mit der Höchstnote ausgezeichnet.

Gelebte Nachhaltigkeit

In den kommenden Monaten planen wir einen Heizungersatz bei der Wohnliegenschaft an der Gutenbergstrasse 1 in Kreuzlingen, wo die bestehende Gasheizung ans Ende ihres Lebenszyklus kommt und durch eine Erdwärmepumpe ersetzt werden soll. Ausserdem wurden die Arbeiten für die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Liegenschaft «Weidenhof» in Dietikon vergeben und diese sollen noch im laufenden Geschäftsjahr umgesetzt werden. Mit solchen regelmässigen Verbesserungen im Portfolio unterstreicht UBS Direct Urban seine Rolle als nachhaltiger Schweizer Immobilienfonds und ist bestens für die Zukunft gerüstet.

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 152,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,0% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 um CHF 0,2 Mio. auf CHF 10,9 Mio. erhöht. Die Mietausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 4,7% der Sollmietzinseinnahmen.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,50% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen.

Im Portfolio von UBS Direct Urban wurden rund 59% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinsstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von 417 TCHF p.a., was 1,9% des Gesamtertrags entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 1,5 Mio. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 1,96% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 1,2 Jahre.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 5,2 Mio.

Weitere Angaben und Erläuterungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 400 296.83	1 188 411.62	211 885.21
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	0.00	0.00	0.00
Wohnbauten ¹	285 738 000.00	285 097 000.00	641 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	210 576 000.00	215 162 000.00	-4 586 000.00
Gemischte Bauten ¹	87 715 000.00	88 624 000.00	-909 000.00
Laufende Sanierungen	200 000.00	1 318 000.00	-1 118 000.00
Total Grundstücke	584 229 000.00	590 201 000.00	-5 972 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 548 623.38	2 103 061.99	445 561.39
Gesamtfondsvermögen	588 177 920.21	593 492 473.61	-5 314 553.40
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-114 000 000.00	-129 000 000.00	15 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2 293 961.87	-2 440 386.32	146 424.45
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-116 293 961.87	-131 440 386.32	15 146 424.45
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-38 000 000.00	-20 000 000.00	-18 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-38 000 000.00	-20 000 000.00	-18 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-154 293 961.87	-151 440 386.32	15 146 424.45
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	433 883 958.34	442 052 087.29	9 831 871.05
Geschätzte Liquidationssteuern	-18 673 587.35	-18 988 908.00	315 320.65
Nettofondsvermögen	415 210 370.99	423 063 179.29	10 147 191.70

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	9 706.40	1 192.85	8 513.55
Negativzinsen	0.00	-3 862.65	3 862.65
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10 905 959.74	10 660 043.96	245 915.78
Aktiviere Bauzinsen	0.00	0.00	0.00
Sonstige Erträge	40 165.38	22 749.17	17 416.21
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	10 955 831.52	10 680 123.33	275 708.19
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 532 562.46	-413 576.37	-1 118 986.09
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-617 382.02	-565 088.10	-52 293.92
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-179 179.06	-135 990.35	-43 188.71
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-424 650.85	-411 496.03	-13 154.82
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-537 461.90	-540 958.83	3 496.93
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-35 911.60	-36 218.60	307.00
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	-2 252 369.55	-2 264 391.50	12 021.95
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-9 023.87	-7 954.93	-1 068.94
Total Aufwand	-5 688 541.31	-4 475 674.71	-1 212 866.60

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

3 Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	5 267 290.21	6 204 448.62	-937 158.41
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	5 267 290.21	6 204 448.62	-937 158.41
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-82 134.31	-303 509.57	221 375.26
Gesamterfolg	5 185 155.90	5 900 939.05	-715 783.15

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	415 337 486.00	422 474 511.15	-7 137 025.15
Ordentliche Jahresausschüttung	-11 878 465.15	-11 878 465.15	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	5 185 155.90	5 900 939.05	-715 783.15
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	100 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	415 210 370.99	423 063 179.29	-7 852 808.30
Inventarwert pro Anteil	11.54	11.75	-0.21

Entwicklung der Anteile

	1.7.2023-31.12.2023 Anzahl	1.7.2022-31.12.2022 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

Anhang

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	1,2	1,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	324,1	293,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	4,7% ²	5,4% ²
Fremdfinanzierungsquote	26,0%	25,2%
Ausschüttungsrendite	2,6%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,7%	68,2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - NAV	n.a.	n.a.
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	1,09%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,2%	1,4%
Agio/Disagio	11,0%	-0,9%
Performance ¹	2,2%	1,5%
Anlagerendite ¹	1,3%	1,4%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Berechnung für 6 Monate.

² Per Halbjahresabschluss 31.12.2022 und 31.12.2023 wurden keine Mietzinsersasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	0,0

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	38,0	20,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

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

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	48	86	18 513 465.38	19 050 000	1,1	402 487.00
17	97	201	71 509 295.63	81 414 000	2,7	1 458 187.47
3	1	28	8 887 672.72	12 614 000	0,1	234 976.00
-	41	80	18 959 676.53	18 520 000	1,9	342 178.00
-	25	49	11 880 578.39	11 440 000	2,1	235 141.80
-	22	39	4 730 916.10	5 708 000	8,9	124 270.50
-	56	92	20 373 286.25	25 220 000	0,0	461 287.00
-	11	39	8 687 193.64	10 550 000	1,2	205 104.50
-	56	97	17 991 531.16	25 730 000	1,1	471 250.00
2	32	95	56 030 029.91	75 580 000	0,1	953 358.00
			237 563 645.71	285 826 000	1,6	4 888 240.27
17	-	17	6 755 562.75	7 074 000	4,4	141 661.80
14	-	14	26 118 418.20	25 420 000	0,0	452 388.30
5	1	6	20 468 869.44	17 245 000	0,0	465 450.00
27	59	86	42 661 785.60	25 992 000	44,4	449 070.88
7	107	114	39 869 463.88	42 080 000	0,0	946 003.20
19	52	97	37 612 106.94	39 270 000	0,4	890 201.01
8	-	11	16 948 343.96	17 610 000	0,0	360 086.00
7	-	8	22 912 682.95	21 560 000	0,0	375 437.83
1	-	1	14 775 017.04	14 437 000	0,0	191 666.60
			228 122 250.76	210 688 000	7,9	4 271 965.62
8	85	129	27 484 230.79	28 480 000	10,7	603 657.30
2	1	16	8 323 166.40	8 865 000	0,0	155 535.60
3	-	13	12 715 164.30	10 570 000	2,6	198 455.10
15	65	124	36 542 011.50	39 800 000	1,0	788 105.85
			85 064 572.99	87 715 000	4,7	1 745 753.85

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total fertige Bauten (inkl. Land)	550 750 469.46	584 229 000	4,7	10 905 959.74
Wohnbauten	237 563 645.71	285 826 000	1,6	4 888 240.27
Kommerziell genutzte Liegenschaften	228 122 250.76	210 688 000	7,9	4 271 965.62
Gemischte Bauten	85 064 572.99	87 715 000	4,7	1 745 753.85
Total	550 750 469.46	584 229 000	4,7	10 905 959.74

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
31.03.2023 - 29.09.2023	1,9%	42 000 000	-	-42 000 000	-
30.06.2023 - 29.09.2023	2,1%	35 000 000	-	-35 000 000	-
30.06.2023 - 29.12.2023	2,3%	19 000 000	-	-19 000 000	-
30.06.2023 - 29.12.2023	2,2%	30 000 000	-	-30 000 000	-
29.09.2023 - 29.12.2023	2,1%	-	30 000 000	-30 000 000	-
29.12.2023 - 18.01.2024	2,1%	-	12 000 000	-	12 000 000
29.09.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	45 000 000	-	45 000 000
05.10.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	9 000 000	-	9 000 000
29.12.2023 - 29.03.2024	2,2%	-	18 000 000	-	18 000 000
29.12.2023 - 27.09.2024	2,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.07.2022 - 30.06.2026	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2028	1,8%	-	18 000 000	-	18 000 000
Total		146 000 000	162 000 000	-156 000 000	152 000 000

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 (Ziff. 18 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Bildnachweis

- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Titelbild (Wiedikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnliegenschaft in Dietikon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Visualisierung Einkaufszentrum in Granges-Paccot
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnliegenschaft in Kreuzlingen

