Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS Green Property

Halbjahresbericht 2025
UBS (CH) Property Fund
– Direct Green Property

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	3
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Bericht des Portfoliomanagements	14
Umweltkennzahlen	17
Finanzrechnung	18
Anhang	20
Liegenschaftenverzeichnis	22

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025
Valoren-Nr.: 10 077 844

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 Paragraf 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.

www.ubs.com/realestate-switzerland

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 320,4	2 309,9	2 350,6
Anzahl Anteile	19 631 510	19 631 510	19 631 510
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	118.20	117.66	119.74
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.20[1]	3.20[1]	3.20
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	142.00	119.50	137.50
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	2 787,7	2 346,0	2 699,3
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	3 410,9	3 378,9	3 386,2
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	2,87%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	54 (2)	55 (2)	54 (2)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	3 461,6	3 413,9	3 440,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	1 141,2	1 103,9	1 090,1
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	67,4	65,4	132,2
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	3,3	3,1	6,4
Nettoertrag (in Mio. CHF)	32,6	29,9	65,4
Performance[2]	5,7%[3]	1,2%[3]	16,5%
SXI Real Estate Funds TR	3,2%	4,9%	17,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,9%	39,0%	37,1%
Wohnbauten	29,0%	26,6%	29,1%
Gemischte Bauten	28,4%	28,1%	28,5%
Bauland/Angefangene Bauten	5,7%	6,3%	5,3%
Zürich	45,1%	44,5%	45,1%
Innerschweiz	18,4%	18,0%	18,4%
Nordwestschweiz	16,1%	17,1%	16,1%
Ostschweiz	6,1%	6,1%	6,1%
Bern	4,3%	4,0%	4,3%
Genfersee	3,9%	4,2%	3,9%
Südschweiz	3,9%	3,9%	3,9%
Westschweiz	2,2%	2,2%	2,2%

Kennzahlen gemäss AMAS[2]	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Anlagerendite	1,4%[3]	1,3%[3]	3,1%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	99,1%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,4%[3]	1,3%[3]	3,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,9%[3]	1,1%[3]	2,6%
Agio/Disagio	20,1%	1,6%	14,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,9%	72,8%	73,0%
Fremdfinanzierungsquote	29,3%	27,4%	27,3%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	4,8 Jahre	4,7 Jahre	5,0 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,4%	1,8%	1,6%
Mietzinsausfallrate	4,1%	3,8%	3,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,70%	0,64%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – MV (Market Value)	0,88%	0,92%	0,90%

[1] Ausschüttung des Vorjahres.
[2] Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.05.2022)» der 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
- Manuel Roller
  Präsident
- Daniel Conrad Brüllmann
  Vizepräsident
- Francesca Gigli Prym
  Mitglied
- Franz Gysin
  Mitglied
- Michèle Sennhauser
  Mitglied
- Werner Alfred Strebel
  Mitglied
- Andreas Binder
  Mitglied

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

Depotbank
UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten
Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten:
- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

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
- CSL Immobilien AG, Zürich

Zahlstellen
UBS Switzerland AG, Zürich und
ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuerliche Behandlung in Deutschland

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.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

II. Mitteilung vom 23. Mai 2025

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 1 Bezeichnung;~~,~~ Firma und Sitz von Fondsleitung *und* Depotbank

Die genannten Ziffern des § 1 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*):

«1. Unter der Bezeichnung «UBS (CH) Property Fund – Direct Green Property» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i. V. m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

2. Fondsleitung ist ~~die~~ UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.

3. Depotbank ist ~~die~~ UBS Switzerland AG, Zürich.»

2. § 3 Die Fondsleitung

Die genannten Ziffern des § 3 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 3 bleiben inhaltlich unverändert:

«4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde ~~beantragen~~ *zur Genehmigung einreichen* (siehe § 26).

[…]

7. *Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.*

~~7~~*8*. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpert*in*~~en~~ des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängige*r* Schätzungsexpert*in*~~en~~ die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexpert*in*~~en~~ sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises ders unabhängigen Schätzungsexpert*in*~~en~~ im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.»

[…]

3. § 4 Die Depotbank

Die genannten Ziffern des § 4 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 4 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe *sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften.* Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

~~*2. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Immobilienfonds verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.*~~

[…]

4. ~~*5.*~~ Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. *Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen* ~~*Sie legen Rechenschaft ab*~~ über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

5. ~~*6.*~~ Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im *Inland* ~~*oder Ausland*~~ mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer *übertragenen* ~~*delegierten*~~ Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

[…]

8. ~~*9.*~~ Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertinen des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexpertinen die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.»

4. § 5 Die Anleger
Die genannten Ziffern des § 5 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 5 bleiben inhaltlich unverändert:

«5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von ~~drei~~vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

~~*6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.*~~

7. ~~*8.*~~ […]

d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.

~~*Die Rücknahme hat ohne weitere Kommissionen und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens einen Monat vor der Rücknahme mittels einmaliger Publikation in den Publikationsorganen davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.»*~~

5. § 6 Anteile und Anteilsklassen
Die genannten Ziffern des § 6 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*).

«1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist.

Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.

3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der

Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fonds-vermögen belastet.

~~1.~~ Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

~~2.~~ Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines ~~auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden~~ Anteilscheines zu verlangen.»

6. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik
Die genannten Ziffern des § 8 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 8 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend in nachhaltige Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ~~ganzen~~ *gesamten* Schweiz, d. h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. ~~Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt.~~

~~Der Immobilienfonds~~ *UBS (CH) Property Fund – Direct Green Property* hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. *Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile* ~~Eigentumsanteile~~ *und Stimmen verfügt.*

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
Als Grundstücke gelten:
- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)
- ~~*Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.*~~

b) *Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;*

c) Anteile an anderen ~~schweizerischen~~ Immobilienfonds (*einschliesslich Real Estate Investment Trusts*) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften *und -zertifikaten, die* ~~mit Sitz in der Schweiz. Die Anteile oder Aktien müssen~~ an einer ~~Schweizer~~ Börse *oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden* ~~kotiert sein;~~

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 ~~Ziff. 10~~ Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

d ~~c~~) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen. Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen. ~~Nach Fertigstellung der Bauten lässt die Fondsleitung den Verkehrswert schätzen.~~

4. […]

* CO_2e = CO_2-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen
** EBF = Energiebezugsflächen
*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss § 8 ~~des Fondsvertrages~~), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Dabei müssen mindestens 75% der Immobilienanlagen im Fondsvermögen über ein proprietäres Gütesigel *greenproperty* verfügen (www.greenproperty.ch). Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.~~10~~9.2).

~~Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»~~

7. § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeit und kurzfristig verfügbare Mittel
Die genannten Ziffern des § 9 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 9 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig~~en~~ festverzinslichen Effekten

oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.»

8. § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten
Die genannten Ziffern des § 13 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 13 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von *Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds,* Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.»

9. § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen
Die genannten Ziffern des § 15 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 15 bleiben inhaltlich unverändert:

«4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%

b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%

c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%

d) Anteile an anderen Immobilienfonds sowie *Immobilien-investmentgesellschaften (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden* bis höchstens 25% […]»

10. Berechnung des Nettoinventarwertes, *sowie* Ausgabe und Rücknahme von Anteilen *und* Schätzungsexpert*inen*
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug *einer* ~~von~~ Schätzungsexpert*inen*
Die genannten Ziffern des §16 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 16 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer *Ff*ranken berechnet.

2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke ~~(inkl. angefangener Bauten)~~ durch *die* ~~unabhängige~~ Schätzungsexpertin überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde ~~mindesten zwei natürliche oder~~ eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexpert*inen* ~~(siehe Prospekt, Ziff. 4.3)~~. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpert*inen* ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben. […]

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen ~~Asset Management Association Switzerland~~ *AMAS*-Richtlinie für die Immobilienfonds.

[…]

~~9. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Ausgenommen davon sind allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet werden. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.~~

9. ~~10.~~ Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquida¬tion des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf ~~zwei Dezimalstellen~~ *CHF 0.01* gerundet.

11. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen *sowie* ~~und~~ Handel
Die genannten Ziffern des § 17 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 17 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen~~, wobei die bisherige Anzahl Anteile maximal verdoppelt werden kann.~~ Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem ~~am Bewertungstag~~ gemäss § 16 berechneten

Nettoinventarwert je Anteil. *Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert d~~D~~ie* Nebenkosten ~~*für den Ankauf der Anlagen*~~ (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds *im Durchschnitt* aus der Anlage des einbezahlten Betrages ~~*entsprechenden Teils der Anlagen*~~ erwachsen, ~~*werden dem Fondsvermögen belastet*~~ *zugeschlagen*. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. *Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.* ~~*Der bei Rücknahmen jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen*~~ Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. ~~*Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.*~~»

12. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger
Die genannten Ziffern des § 18 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 18 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann *dem Anleger* ~~*den Anlegern*~~ eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens ~~*5*~~ *5,00%* des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche *Höchstsatz* ~~*Satz*~~ ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann *dem* ~~*n*~~ Anleger~~*n*~~ eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens ~~*2*~~ *2,00%* des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche *Höchstsatz* ~~*Satz*~~ ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.

3. Bei der *Ausgabe und* Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.»

13. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens
Die genannten Ziffern des § 19 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 19 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Für die Leitung des Immobilienfonds *und der Immobiliengesellschaften* sowie ~~*der*~~ *die* Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission von jährlich maximal ~~*1*~~ *1,00%* des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission).

Der effektiv angewandte Satz der 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:

a) Kosten für den An- und Verkauf von 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* ~~*Liquidation*~~, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, *Auflösung* ~~*Liquidation*~~, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

e) Honorare für Rechts- und ~~*Steuerberatung*~~ *Steuerberater* im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, *Auflösung* ~~*Liquidation*~~, 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 ~~*Immobilienfonds*~~*Fonds* eingetragenem 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 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~~*en*~~;

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 Schätzungsexpert~~*innen*~~ ~~*deren Hilfspersonen*~~ sowie allfälliger weiterer Experten für ~~*den*~~*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 Gericht*~~.

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 2,00% des Kaufs- oder des Verkaufspreises, ~~*sofern die Fondsleitung damit nicht einen Dritten beauftragt;*~~

b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3,00% der Baukosten;

c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5,00% 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. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden direkt ~~*dem*~~ *vom* Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

8. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat;

9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit *von Immobilienfonds*~~*Fonds*~~anteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

10. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen ~~*bei solchen Anlagen*~~ allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die das Vermögen des Immobilienfonds investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.»

14. § 20 Rechenschaftsablage
Die genannten Ziffern des § 20 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 20 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer ~~*Ff*~~franken *(CHF)*.»

15. § 21 Prüfung
Die genannten Ziffern des § 21 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*):

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der ~~*Asset Management Association Switzerland*~~ *AMAS* eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

16. § 22 Verwendung des Erfolges
Die genannten Ziffern des § 22 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 22 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer *Ff*ranken (*CHF*) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

~~2.~~ Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:
- *der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und*
- *der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.*
- ~~*Beträgt der Nettoertrag eines Rechnungsjahres inklusive vorgetragener Erträge aus früheren Rechnungsjahren weniger als 1% des Nettovermögens und weniger als CHF 1 pro Anteil, so kann auf eine Ausschüttung verzichtet und der gesamte Nettoertrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.*~~ […]»

17. § 23 Publikationen des Immobilienfonds
Die genannten Ziffern des § 23 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*).

«1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ~~*sind die*~~ *ist das* im Prospekt genannten ~~*Printmedien*~~ *Printmedium* oder elektronische ~~*Medien*~~ *Medium*. Der Wechsel ~~*eines*~~ *des* Publikationsorgans ist ~~*in den*~~ *im* Publikationsorgan~~*en*~~ anzuzeigen.

2. *Im*~~*n den*~~ Publikationsorgan~~*en*~~ werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die *Auflösung* ~~*Liquidation*~~ des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in ~~*den*~~ *dem* im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. *Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.*

4. Der ~~*Verkaufsp*~~ *P*rospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt ~~*und*~~ *sowie* die ~~*letzten*~~ *jeweiligen* Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.»

18. § 24 Vereinigung
Die genannten Ziffern des § 24 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 24 bleiben inhaltlich unverändert:

«2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:

a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;

b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
- die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
- die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne *aus der Veräusserung von Sachen und Rechten,*
- die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (~~*Handänderungssteuern, Notariatskosten,*~~ *Courtagen,* Gebühren, ~~*marktkonforme Courtagen,*~~ Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
- die Rücknahmebedingungen,
- die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;

d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 3 Bst. ~~*b, d und e*~~.

[…]

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag i*m*~~*n den*~~ Publikationsorgan~~*en*~~ der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation ~~*bzw. Mitteilung*~~ Einwendungen gegen die

beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

[…]

7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug i*m* ~~*den*~~ Publikationsorgan*en* der beteiligten Immobilienfonds. […]»

19. § 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung
Die genannten Ziffern des § 25 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 25 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch *fristlose* Kündigung des Fondsvertrages ~~*mit einer einmonatigen Kündigungsfrist*~~ herbeiführen.

3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie *im* ~~*in den*~~ Publikationsorgan*en*.»

20. Änderungen des Fondsvertrages
Die genannten Ziffern des § 26 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 26 bleiben inhaltlich unverändert:

«Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen ~~*seit der letzten entsprechenden*~~ *nach der* Publikation*,* ~~*bzw. Mitteilung*~~ Einwendungen zu erheben. In ~~*den*~~ *der* Publikation*en* informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.»

21. Anwendbares Recht und Gerichtsstand
Die genannten Ziffern des § 27 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 27 bleiben inhaltlich unverändert:

«2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

3 ~~*2*~~. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.

4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 31. Dezember 2024.

5 ~~*3*~~. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am *DATUM IK* ~~*31. Dezember 2024*~~ in Kraft.

~~*4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 21. Oktober 2024.*~~

~~*5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.*~~

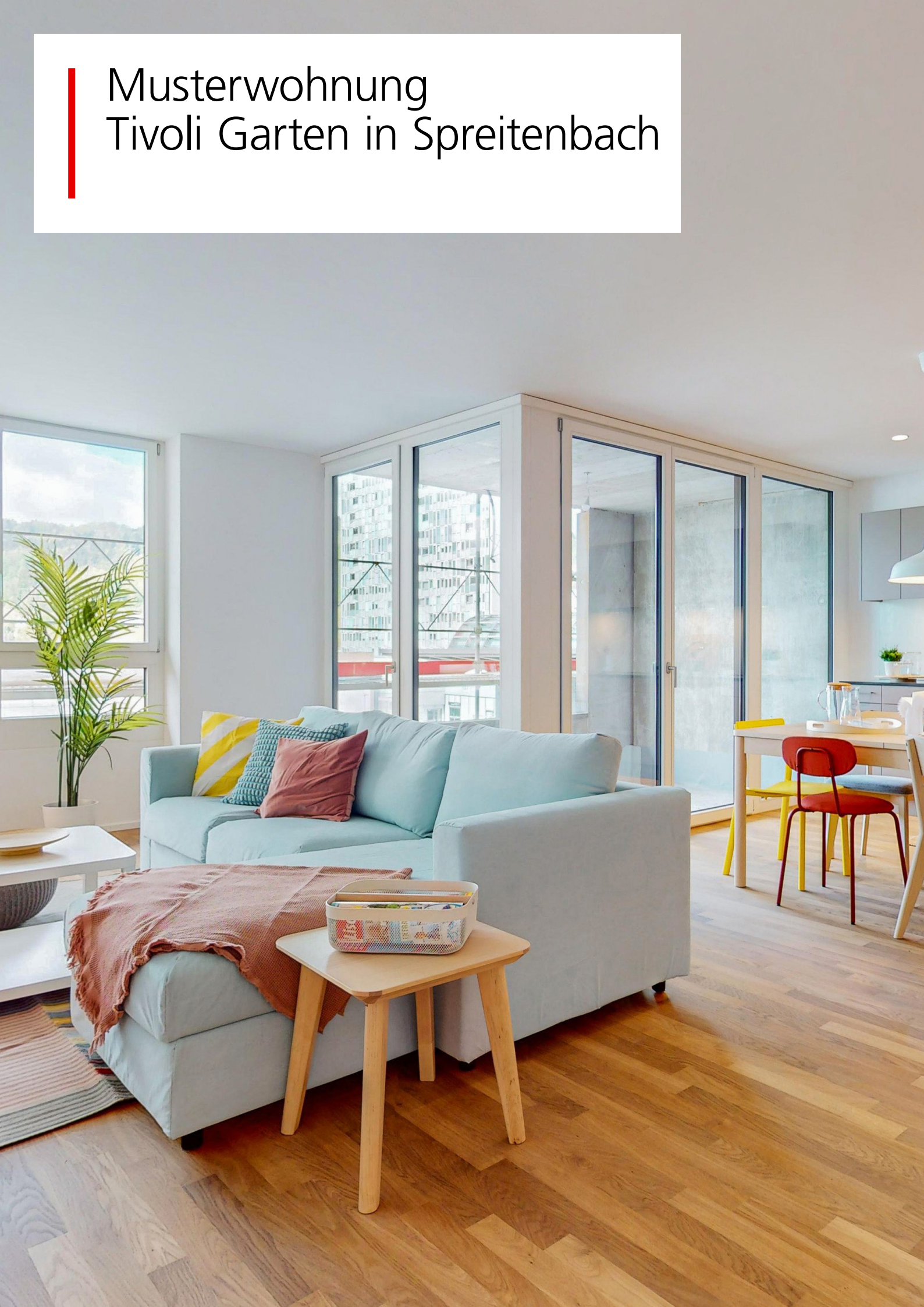
~~*Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA: 12. Dezember 2024.»*~~

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

III. Prospektanpassungen
Die obenstehenden, dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt neben weiteren Aktualisierungen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 27. Juni 2025 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 30. Juni 2025 in Kraft.

Musterwohnung
Tivoli Garten in Spreitenbach



Bericht des Portfoliomanagements

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 verzeichnete UBS Green Property eine Mietzinsausfallrate von 4,1% sowie eine Mietertragssteigerung um CHF 2,0 Mio. auf CHF 67,4 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 29,3% mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,4%. In der Berichtsperiode fanden keine Transaktionen statt. UBS Green Property verfügte Mitte 2025 unverändert über zwei laufende Bauprojekte und 52 Bestandesliegenschaften.

Marktbericht

Robuste Schweizer Wirtschaft im unsicheren Umfeld
Das Schweizer BIP ist im 1. Quartal 2025 mit 0,8% gegenüber dem Vorquartal überraschend stark gewachsen. Das Ergebnis dürfte aber stark durch vorgezogene Aufträge bei den US-Exporten getrieben sein. Der Rückgang der Werte im Einkaufsmanagerindex, im KOF Konjunkturbarometer und die geringe wöchentliche Wirtschaftsaktivität deuten dagegen einen BIP-Rückgang im 2. Quartal 2025 an. Die Konsumentenstimmung hat sich nach dem deutlichen Rückgang im April in den Monaten Mai und Juni wieder etwas erholt. Somit dürfte der private Konsum stützender Pfeiler der Wirtschaft bleiben, obwohl sich der Arbeitsmarkt zunehmend abkühlt. Nachdem die Inflation im 1. Quartal 2025 bei 0,4% lag, ist sie im 2. Quartal im Durchschnitt auf 0% gesunken und war im Mai 2025 mit –0,1% erstmals seit vier Jahren wieder leicht negativ. In der Reaktion hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) auch am 19. Juni den Leitzins ein weiteres Mal um 25 Basispunkte auf aktuell 0,0% gesenkt. Von hier aus wird nun mit einer Seitwärtsbewegung gerechnet, wobei Risiken für eine weitere Senkung – insbesondere durch die Aufwertung des Schweizer Franken – weiter bestehen.

Risikoprämie etwa auf dem langfristigen Mittelwert
Die Immobilienspitzenrenditen haben sich gemäss CBRE im 1. Halbjahr 2025 seitwärts bewegt. Durch den leichten Anstieg der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen ist die Risikoprämie zwar wieder leicht zurückgegangen, bleibt aber im Bereich des langjährigen Mittels.

Nachfrage beim Wohnen übersteigt Angebotsausweitung weiterhin
Im Wohnungssegment bleibt die Nachfrage hoch, auch wenn die Nettozuwanderung im Vergleich zu den hohen Werten in den Vorjahren leicht rückläufig ist. Die Ausweitung des Angebots erholt sich mit einer Jahressumme von rund 38 900 Baubewilligungen im 1. Quartal 2025 auch nur langsam. In der Folge steigen die Angebotsmieten weiter. Gemäss Wüest Partner lag das Plus nach 4,7% im Jahr 2024 auch im 2. Quartal 2025 noch bei 1,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die Bestandesmieten dagegen dürften durch die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im März 2025 leicht zurückgehen. Im Juni blieb der Referenzzinssatz bei 1,5%, jedoch ist der zugrundeliegende Durchschnittssatz weiter gefallen, was einen weiteren Rückgang des Referenzzinssatzes auf 1,25% zunehmend wahrscheinlicher macht.

Kommerzielle Immobilien sehen sich weiter einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld gegenüber. Mit einem Minus von rund 7000 Vollzeitäquivalenten war die Beschäftigungsentwicklung im 1. Quartal 2025 negativ. Dennoch sind die Angebotsquoten von Büroflächen im 1. Quartal 2025 mit der Ausnahme von Basel in den Schweizer Zentren gemäss CBRE leicht gesunken und auch die Angebotsmieten konnten im 1. Halbjahr ein Plus von 1,2% verzeichnen. Auch die Angebotsmieten für Verkaufsflächen konnten trotz rückläufiger Umsätze im Detailhandel im 1. Halbjahr 2025 den Aufwärtstrend des 2. Halbjahres 2024 weiter fortsetzen und stiegen um kräftige 2,5%.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025

Börsenkurs und Performance
Der Börsenkurs von UBS Green Property hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 von CHF 137.50 auf CHF 142.00 erhöht. Die hieraus resultierende Performance (inkl. Ausschüttung) von 5,7% liegt oberhalb der Börsenperformance des Gesamtmarktes von 3,2% (gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR).

Liegenschaftsportfolio
Gegenüber dem Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 2,0 Mio. auf CHF 67,4Mio. gesteigert werden. Diese positive Entwicklung resultiert aus dem Ertragsbeitrag der im August 2024 fertiggestellten Wohnüberbauung «Breitipark» in Schaffhausen, den teilweise bereits im Frühjahr 2025 bezogenen Gewerbeflächen im «Tivoli-Garten» in Spreitenbach sowie den übrigen Erfolgen bei den Vermietungen.

Die kumulierte Mietzinsausfallrate von UBS Green Property nahm seit dem letzten Geschäftsjahresabschluss per 31. Dezember 2024 leicht zu und liegt bei 4,1%. Grössere Leerstände sind in den Büroflächen an der Zürichstrasse 98 in Dübendorf, der Route de Crassier 15 in Eysins, der Rue Ferdinand-Hodler 23 in Genf und der Hagenholz-

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

Neu möblierte Zimmer des Courtyard by Marriott Zurich North

Sanierte Badezimmer des Courtyard by Marriott Zurich North

strasse 56 in Zürich zu verzeichnen. Für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 3,3 Mio. aufgewendet. Dies entspricht rund der Hälfte des vergangenen gesamten Geschäftsjahres.

Im Frühjahr 2025 wurden die Renovationsarbeiten der Zimmer sowie die Sanierung der Gästeflure des Hotels Courtyard by Marriott Zurich North am Max-Bill-Platz 19 in Oerlikon abgeschlossen. Zusammen mit der Totalrenovation und Neumöblierung der 152 Hotelzimmer wurden auch die Badezimmer saniert. Die Arbeiten erfolgten unter Federführung der Hotelbetreiberin SV Hotel. UBS Green Property hat sich mit CHF 4,1 Mio. an den Kosten beteiligt und der Mietvertrag konnte bis ins Jahr 2041 verlängert werden.

Nach fünfjähriger Bauzeit erfolgt im Sommer 2025 die Fertigstellung des «Tivoli Gartens» in Spreitenbach. Zusammen mit UBS «Siat» investierte hier UBS Green Property je rund CHF 150,0 Mio. Das Projekt umfasst 445 Wohnungen sowie 13 500 m^2 Gewerbe- und Verkaufsflächen. Mit einer Fläche von 5500 m^2 bereits eröffnet hat Decathlon. Der französische Sportartikelhändler betreibt in Spreitenbach seine bislang grösste Filiale in der Schweiz. Der Bezug der Wohnungen erfolgt gestaffelt ab Ende Juli bis Ende Oktober 2025.
Der Anteil am Soll-Mietertrag beträgt für UBS Green Property rund CHF 7,5 Mio. pro Jahr.

Auch die Totalsanierung am Untermattweg 8 in Bern schreitet planmässig voran. Die Transformation der reinen Geschäftsliegenschaft in eine gemischt genutzte Baute mit vielfälligen Wohnformen und einem öffentlichen Gastronomieangebot dauert noch bis April 2030. Die Sanierung des Büroturms wird im September 2026 abgeschlossen. Danach baut das Unternehmen Galenica die Flächen für seinen Hauptsitz aus. Unser Investitionsvolumen beträgt CHF 85,3 Mio. «U8» legt grossen Wert auf ressourceschonendes Bauen und orientiert sich an den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft. Es wird angestrebt, das 1968 erstellte Gebäude nach Abschluss der Bauarbeiten nach Minergie zu zertifizieren.

Ausblick
Am 22. April 2025 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 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.

Vereinheitlichung Verwaltungsgebühr
Für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtfondsvermögen eingeführt. Diese Anpassung hat einen Einfluss auf die Total Expense Ratio (TER) per 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 angeglichen 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
Das Nettofondsvermögen per Halbjahresabschluss beläuft sich auf CHF 2320,4 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,3% abgenommen. Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 998,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 29,3% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

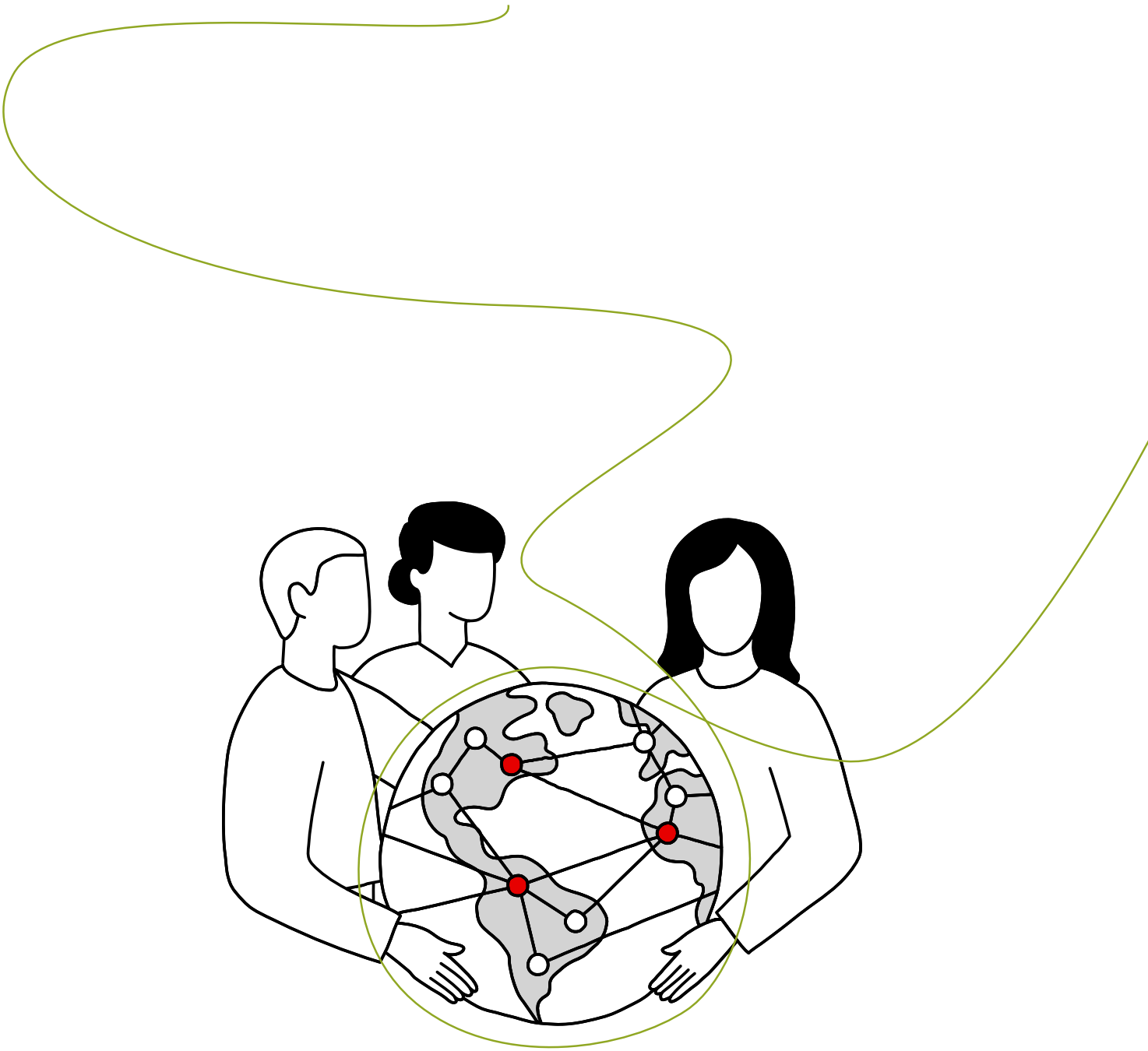
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 auf CHF 67,4 Mio. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 4,1% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 7,6 Mio.
Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen gestaffelt.
Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2025 beläuft sich auf 1,4% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 4,8 Jahre.

Der Nettoertrag beträgt für das erste Halbjahr CHF 32,6 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Nachhaltigkeit



Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m^2	512 614	511 942	530 183
Massgebende Fläche (EBF)	m^2	479 481	479 481	428 464
Abdeckungsgrad	%	93,5	93,7	80,8
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	35 150	35 275	30 097
Energieintensität	kWh/m^2 EBF/Jahr	73.3	73.6	70.2
Heizöl	%	11,3	10,7	0,0
Heizgas	%	13,8	14,3	21,9
Holzpellets/Holzschnitzel	%	0,9	0,8	0,9
Fernwärme	%	32,1	31,5	34,4
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	12,8	12,9	13,4
Wärmepumpe, Elektrizität	%	5,1	5,1	5,4
Allgemeinstrom	%	24,1	24,6	24,1
Anteil erneuerbar	%	54,8	54,9	56,2
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO_2e/Jahr	3 093	3 077	2 351
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr	6.5	6.4	5.5
Intensität Scope 1	kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr	3.9	3.9	2.8
Intensität Scope 2	kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr	2.5	2.5	2.7
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	74,7	63,4	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	11 220	11 844	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m^2 EBF/Jahr	29.3	36.5	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO_2e/Jahr	203	214	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO_2e/m^2 EBF/Jahr	0.5	0.7	–
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	2 737	1 899	1 650
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	2 020	1 996	1 533
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	93,9	94,0	74,6
Wasserverbrauch	m^3/Jahr	291 939	286 141	236 028
Wasserintensität	m^3/m^2 EBF/Jahr	0.61	0.59	0.60

Berechnungsmethodik
Die Nachhaltigkeitskennzahlen für die Kalenderjahre 2019–2023 werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekalibriert.

Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes
Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.
Scope 2: Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.
Scope 3: Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z. B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

Weitere Ausführungen zur Nachhaltigkeit können dem zuletzt veröffentlichten Jahresbericht entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung
(ungeprüfte Zahlen per 30.06.2025)

Verkehrswerte	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 283 861.11	10 984 918.57	–4 701 057.46
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten[1]	194 847 000.00	178 395 000.00	16 452 000.00
Wohnbauten[1]	985 811 328.54	985 820 000.00	–8 671.46
Kommerziell genutzte Liegenschaften[1]	1 257 773 407.53	1 257 777 000.00	–3 592.47
Gemischte Bauten[1]	964 158 285.30	964 160 000.00	–1 714.70
Laufende Sanierungen[1]	8 332 978.63	0.00	8 332 978.63
Total Grundstücke	3 410 923 000.00	3 386 152 000.00	24 771 000.00
Sonstige Vermögenswerte	44 379 809.11	43 557 309.28	822 499.83
Gesamtfondsvermögen	**3 461 586 670.22**	**3 440 694 227.85**	**20 892 442.37**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–293 000 000.00	–267 000 000.00	–26 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–54 324 725.69	–76 201 102.34	21 876 376.65
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	–347 324 725.69	–343 201 102.34	–4 123 623.35
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–705 000 000.00	–658 000 000.00	–47 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	–705 000 000.00	–658 000 000.00	–47 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	–1 052 324 725.69	–1 001 201 102.34	–51 123 623.35
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 409 261 944.53**	**2 439 493 125.51**	**–30 231 180.98**
Geschätzte Liquidationssteuern	–88 855 000.00	–88 855 000.00	0.00
Nettofondsvermögen	**2 320 406 944.53**	**2 350 638 125.51**	**–30 231 180.98**

Veränderung des Nettofondsvermögens
(ungeprüfte Zahlen per 30.06.2025)

	01.01.2025–30.06.2025 CHF	01.01.2024–31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	**2 350 638 125.51**	**2 342 807 695.32**	**7 830 430.19**
Ordentliche Jahresausschüttung	–62 820 832.00	–62 820 832.00	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	32 589 651.02	72 687 362.19	–40 097 711.17
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	–2 036 100.00	2 036 100.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**2 320 406 944.53**	**2 350 638 125.51**	**–30 231 180.98**
Nettoinventarwert pro Anteil	**118.20**	**119.74**	**–1.54**

Entwicklung der Anteile

	01.01.2025–30.06.2025 Anzahl	01.01.2024–31.12.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	19 631 510	19 631 510	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	**19 631 510**	**19 631 510**	**0**

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

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.01.2025–30.06.2025 CHF	01.01.2024–30.06.2024 CHF	Veränderung CHF
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	67 375 062.68	65 403 008.27	1 972 054.41
Sonstige Erträge	524 606.11	187 404.47	337 201.64
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**67 899 668.79**	**65 590 412.74**	**2 309 256.05**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	–7 592 491.33	–7 764 311.36	171 820.03
Baurechtszinsen	–1 208 494.90	–1 013 569.90	–194 925.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–3 266 447.10	–3 080 124.78	–186 322.32
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–1 936 724.73	–5 008 260.00	3 071 535.27
Liegenschaftsaufwand	–3 210 919.15	–2 608 894.91	–602 024.24
Steuern und Abgaben	–5 995 167.25	–5 290 332.31	–704 834.94
Schätzungs- und Prüfaufwand	–90 313.87	–96 106.93	5 793.06
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung[2]	–9 332 108.09	–8 250 278.18	–1 081 829.91
die Depotbank	–235 594.50	–234 280.78	–1 313.72
die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter	–2 412 373.20	–2 335 235.47	–77 137.72
Sonstige Aufwendungen	–14 657.42	–6 266.11	–8 391.31
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	**–35 295 291.54**	**–35 687 660.73**	**392 369.19**
Nettoertrag	**32 604 377.25**	**29 902 752.01**	**2 701 625.24**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	**32 604 377.25**	**29 902 752.01**	**2 701 625.24**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–14 726.23	35 717.00	-50 443.23
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	**32 589 651.02**	**29 938 469.01**	**2 651 182.01**

[2] Siehe detaillierte Erläuterung im Anhang.

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 Schweiz AG wurde per 30. August 2024 mittels Vollzugs der Fusion mit retroaktiver Wirkung per 1. Mai 2024 von der UBS Asset Management Switzerland AG absorbiert, 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 derzeit 14 Immobilienfonds im Schweizer Markt. Um den Anlegerinnen und Anlegern einen Anhaltspunkt zum künftigen Fondsangebot zu geben, weisen wir auf unsere Pläne hin, unter anderem die zwei börsengehandelten kommerziellen Schweizer Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz (UBS Direct Urban und UBS Green Property), zusammenzuführen. Mit diesen Änderungen sollen 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.

Anhang per 30.06.2025

	30.06.2025	31.12.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	22,0	22,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	2 357,8	2 341,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2025	31.12.2024
Mietzinsausfallrate	4,1%	3,6%
Fremdfinanzierungsquote	29,3%	27,3%
Ausschüttungsrendite	n. a.	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n. a.	99,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,9%	73,0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,70%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – MV (Market Value)	0,88%	0,90%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,4% [1]	3,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,9% [1]	2,6%
Agio/Disagio	20,1%	14,8%
Performance	5,7% [1]	16,5%
Anlagerendite	1,4% [1]	3,1%

[1] Berechnung für sechs Monate.
Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022)» der 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 (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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Effektiv	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**
Vergütungen an die Fondsleitung Bis 31.12.2024: Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds, eine Kommission auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung.	n. a.	n. a.	0,49%	1,00%
Ab 01.01.2025: Für die Leitung sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,54%	1,00%	n. a.	n. a.
Entschädigung für die eigenen Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	2,0%–2,5%	3,0%	2,0%	3,0%
Entschädigung für die eigenen Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises.	2,0%	2,0%	1,5%	2,0%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinsen).	n. a.	5,0%	n. a.	5,0%
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.	2,5%
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.	1,5%
Vergütung an die Depotbank Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine vierteljährlich in Rechnung gestellte jährliche Kommission bezogen auf das Nettofondsvermögens (Depotbankkommission).	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%

Mit Inkrafttreten der Fondsverträge per 31.12.2024, wurden unsere kotierten Schweizer Immobilienfonds unter dem Namen UBS einheitlich firmiert. Per 01.01.2025 wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr für die in der Schweiz investierten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds eingeführt (0,54% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens). Auch alle weiteren Vergütungen wurden angeglichen. Einzelheiten zu den Änderungen sind auf www.swissfunddata.ch veröffentlicht.

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

	30.06.2025 in Mio. CHF	**31.12.2024 in Mio. CHF**
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	82,6	95,7

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

	30.06.2025 in Mio. CHF	**31.12.2024 in Mio. CHF**
1 bis 5 Jahre	240,0	218,0
> 5 Jahre	465,0	440,0

Anlagen

	30.06.2025 in Mio. CHF	**31.12.2024 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»	3 410,9	3 386,2
Total Anlagen	**3 410,9**	**3 386,2**

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*				Kommerzielle Objekte	Autoplätze / Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag in CHF
				< 3	3–3,5	4–4,5	> 5							
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten														
Bern	Untermattweg 8	1968	–	–	–	–	–	–	–	–	60 269 519.16	55 145 000		0.00
Spreitenbach	Sandäckerstrasse 1a, 1b, 3a–3d, 5a–5c, 7a, 7b, 9a–9c, 11a, 11b, «Tivoli–Garten»**	2025	–	–	–	–	–	–	–	–	141 081 528.44	139 702 000		12 981.55
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten											**201 351 047.60**	**194 847 000**		**12 981.55**
davon im Baurecht											*141 081 528.44*	*139 702 000*		*12 981.55*
Fertige Bauten (inkl. Land)														
Wohnbauten														
Allschwil	Baselmattweg 41/43, 45, 47, 49, «Allverte»	2023	170	89	59	22	–	4	163	337	77 454 496.72	80 975 000	3,0	1 708 006.45
Bremgarten	Reusswinkelweg 10, 12, 14, «Reusswinkel»	2013	33	9	13	11	–	–	62	95	14 166 000.00	20 630 000	7,8	368 012.15
Bülach	Gussstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, «Langenhof»**	2019	113	6	53	46	8	–	103	216	70 145 484.90	84 043 000	0,6	1 513 828.10
	Gussstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, «Lindihof»	2019	128	19	67	39	3	1	119	248	76 375 154.70	92 840 000	1,9	1 623 408.00
Dübendorf	Ringstrasse 26, 28, 30, Haus A, «COSMOS»**	2023	66	30	18	12	6	16	64	146	52 459 464.76	54 855 000	2,6	815 254.20
	Sonnentalstrasse 11, Haus C, «COSMOS»	2023	48	17	23	8	–	–	28	76	34 633 404.85	38 706 000	1,6	553 270.00
	Sonnentalstrasse 9, Haus D, «COSMOS»	2023	48	25	23	–	–	–	32	80	33 017 699.53	37 517 000	1,6	543 746.80
Givisiez	Route des Taconnets 2, 4, 6, 8, 10, 12, «Les Taconnets»**	2007	56	24	16	16	–	–	93	149	15 876 080.90	24 351 000	0,4	518 352.00
Kreuzlingen	Schlossweg 2, 4, 6, 8, 10, «Schlossblick»**	2009	57	7	25	20	5	1	97	154	22 674 945.47	34 984 000	1,1	644 461.50
Liestal	Heidenlochstrasse 98a, b, c, d, e, f, g, h, i, k, «Grammet»**	2020	107	28	47	32	–	1	159	267	61 372 010.94	68 197 000	4,6	1 200 037.00
Lugano	Via Giacomo Brentani 12, 14, 16, «Parco Brentani»	2023	153	90	36	27	–	3	289	445	94 901 852.67	93 436 000	2,1	1 782 516.45
Märstetten	Hintere Gillstrasse 7, 7a**	2017	18	5	3	9	1	–	54	72	10 508 242.02	10 901 000	5,2	193 921.50
Martigny	Rue du Praillon 12, 14, 16, 18, 20, «Le Clos des Vergers»	2020	100	60	33	7	–	–	163	263	38 665 502.42	39 568 000	2,3	820 249.80
Niederglatt	In der Sagi 1, 3, 5, 7, «h2o-Niederglatt»**	2006	40	8	–	32	–	–	86	126	18 040 835.41	28 372 000	0,2	516 580.00
Schaffhausen	Hauentalstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102	2023/2024	147	77	38	32	–	1	172	320	80 792 850.55	78 845 000	0,6	1 371 105.00
Schlieren	Goldschlägiplatz 1, 2, «amRietpark»**	2013	83	19	42	22	–	4	81	168	45 304 643.67	61 756 000	0,4	1 207 385.75
Weinfelden	Gontershofenstrasse 10, 12, 14 / Leuenweg 10, «Burgwies»	2009	32	–	8	16	8	–	75	107	14 145 000.00	19 380 000	3,7	360 947.75
Wil	St. Gallerstrasse 13, 13a, 15, 17, 17a, 17b, 17c	2014	56	26	18	12	–	2	85	143	19 982 999.95	24 790 000	3,5	598 014.00
	St. Gallerstrasse 33, 33a, 35, 35a, 35b, 35c, 37, 37a	2017	73	31	28	14	–	1	95	168	24 921 001.95	34 100 000	5,4	746 260.50
Winterthur	Else-Züblin-Strasse 83 / Sulzerallee 53, 55, 57, «ROY»	2016	64	20	10	29	5	–	52	116	33 637 702.55	44 510 000	0,0	863 882.34
Zürich	Regensdorferstrasse 72	2017/2018	13	6	7	–	–	–	13	26	13 300 994.05	16 030 000	1,1	218 173.00
Total Wohnbauten											**852 376 368.01**	**988 786 000**	**2,1**	**18 167 412.29**
davon im Baurecht											*122 358 498.62*	*139 865 000*	*3,7*	*3 052 280.95*
Kommerziell genutzte Liegenschaften														
Basel	Riehenring 182, «Erlenmatt»	2016	–	–	–	–	–	11	46	57	49 752 737.75	56 580 000	0,0	1 427 853.00
Bern	Wankdorfallee 3, 5, «twistagain»	2016	–	–	–	–	–	24	117	141	85 352 356.51	95 510 000	0,1	2 653 889.55
Bülach	Schaffhauserstrasse 106, 108, 110, «Im Guss»**	2019	–	–	–	–	–	59	53	112	27 957 594.95	25 291 000	0,0	641 397.58
Dübendorf	Zürichstrasse 98, Haus B, «COSMOS»	2023	–	–	–	–	–	45	50	95	46 083 802.66	39 940 000	76,4	219 131.40
Etoy	Route Suisse 24, 26, «La Plantay»	2009	–	–	–	–	–	16	367	383	45 264 000.00	37 230 000	0,0	1 020 225.90
Eysins	Route de Crassier 15, «Business Park Terre Bonne A2»**	2012	–	–	–	–	–	39	141	180	55 991 322.47	32 512 000	35,7	800 196.00
Genf	Rue Ferdinand-Hodler 23**	1961/2007	–	–	–	–	–	19	4	23	42 459 427.36	40 058 000	17,2	740 152.12
Luzern	Inseliquai 12, 12a, 12b, «Lakefront Center»	2006	25	2	19	4	–	44	122	191	109 632 543.84	112 820 000	3,6	3 038 290.23
	Werftestrasse 4, 4a, Rösslimattstrasse 4, «Citybay»	2011	9	–	4	4	1	14	55	78	39 091 655.00	55 470 000	0,4	1 256 573.70
Pratteln	Hardstrasse 55, 59, 61, «aquabasilea»	2010	–	–	–	–	–	34	713	747	108 421 401.50	73 300 000	2,2	2 337 013.55
Schlieren	Goldschlägistrasse 16	1964	–	–	–	–	–	4	6	10	7 119 800.00	6 278 000	0,0	95 833.75
St. Gallen	Geltenwilenstrasse 16, 18**	2007	–	–	–	–	–	25	110	135	41 982 503.00	40 498 000	6,1	1 056 847.86
Tolochenaz	Route de Lully 5c, «Lake Geneva Park»	2013	–	–	–	–	–	26	72	98	42 201 161.85	22 890 000	0,7	820 852.80
Wallisellen	Bahnhofplatz 1a–d, 2 / Bahnhofstr. 25 / Neugutstr. 2–8, «Zentrum»**	2010	61	12	21	24	4	97	299	457	138 545 374.40	136 553 000	0,6	3 147 096.05
Winterthur	Rudolfstrasse 13, «Haus des Lebens»**	2005	8	6	2	–	–	18	3	29	13 804 437.20	25 240 000	0,0	459 676.00
Zug	Gubelstrasse 26, 28, 30, 32, 34, «Foyer Garden Wing»	2012	–	–	–	–	–	51	108	159	82 188 072.83	136 830 000	0,1	2 571 797.21
	Gubelstrasse 36, «Foyer Sky Wing»	2012	–	–	–	–	–	41	73	114	78 664 166.81	137 010 000	0,1	2 290 885.02
Zürich	Hagenholzstrasse 56, «Business Center Andreaspark»**	2010	–	–	–	–	–	29	85	114	94 112 827.56	103 948 000	11,0	2 027 096.75
	Kalanderplatz 1–11 / Kalandergasse 1, 4 / Büttenweg 16–22 / Giesshübelstr. 17, «Sihlcity»**	2007	2	2	–	–	–	30	84	116	71 342 405.53	80 879 000	2,5	1 898 524.49
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften											**1 179 967 591.22**	**1 258 837 000**	**6,2**	**28 503 332.96**
davon im Baurecht											*135 105 094.26*	*152 090 000*	*0,0*	*4 081 742.55*

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.
** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*				Kommerzielle Objekte	Autoplätze / Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag in CHF
				< 3	3–3,5	4–4,5	> 5							
Gemischte Bauten														
Aarau	Bahnhofplatz 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k, «Gleis0»	2018	91	49	38	4	–	31	256	378	107 718 028.05	116 210 000	1,1	2 458 518.23
Dietikon	Überlandstrasse 22, 24, 26 / Heimstrasse 1, «Westhöfe»	2011	66	60	–	6	–	17	182	265	53 832 896.55	72 890 000	0,1	1 537 808.18
Freiburg	Route des Pilettes 7b / Route des Arsenaux 3a, 3b, 3c, 3d, «Les Galeries du Rex»	2008	65	24	14	20	7	72	258	395	64 124 959.75	50 080 000	2,0	2 099 512.20
Männedorf	Seestrasse 53, 55, 57, 59, 61, 65, 67, «Seestern»	2013	31	3	12	14	2	13	108	152	52 497 715.43	60 200 000	1,2	1 293 962.80
Rorschach	Feuerwehrstrasse 10, 12 / Trischlistrasse 11, 13, 15, «Trischli s»	2011	52	15	23	14	–	11	47	110	36 567 839.55	43 490 000	2,4	970 894.00
Schlieren	Brandstrasse 39, 41, 43, «amRietpark»**	2012	50	32	6	10	2	17	141	208	32 312 226.57	49 452 000	2,8	961 936.31
	Brandstrasse 45, 47, 49, «amRietpark»	2013	62	28	16	18	–	8	94	164	34 851 030.80	49 640 000	0,9	953 670.02
	Brandstrasse 51, 53, 55, «amRietpark»	2015	66	24	24	18	–	7	74	147	43 454 601.65	60 690 000	0,0	1 156 487.10
Sursee	St. Urbanstrasse 6, «Hans-Küng-Platz»	2021	32	16	8	8	–	7	139	178	27 944 608.91	29 600 000	7,7	464 891.15
Winterthur	Zürcherstrasse 51, Jägerstrasse 59 «Einkaufszentrum Lokwerk»	2009	60	31	20	9	–	47	208	315	122 905 391.36	71 180 000	0,8	2 163 830.96
Zug	General-Guisanstrasse 6, 8, «Uptown»	2011	68	14	38	13	3	21	169	258	88 056 379.50	150 610 000	0,0	2 565 390.40
Zürich	Max-Bill-Platz 11–19 / Ruedi-Walter-Str. 3, 5 / Otto-Schütz-Weg 1–9 / Ellen-Widmann-Weg 2–6, «Accu»**	2006	172	5	82	61	24	62	224	458	131 931 909.97	214 411 000	0,8	4 064 434.53
Total Gemischte Bauten											**796 197 588.09**	**968 453 000**	**2,7**	**20 691 335.88**
davon im Baurecht											*52 497 715.43*	*60 200 000*	*1,2*	*1 293 962.80*
davon im Stockwerkeigentum											*36 567 839.55*	*43 490 000*	*2,4*	*970 894.00*

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.
** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Zusammenfassung Liegenschaftsverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag in CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	**201 351 047.60**	**194 847 000**		**12 981.55**
davon im Baurecht	*141 081 528.44*	*139 702 000*		*12 981.55*
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	**2 828 541 547.32**	**3 216 076 000**	**4,1**	**67 362 081.13**
davon im Baurecht	*309 961 308.31*	*352 155 000*	*1,6*	*8 427 986.30*
davon im Stockwerkeigentum	*36 567 839.55*	*43 490 000*	*2,4*	*970 894.00*
Wohnbauten	**852 376 368.01**	**988 786 000**	**2,1**	**18 167 412.29**
davon im Baurecht	*122 358 498.62*	*139 865 000*	*3,7*	*3 052 280.95*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**1 179 967 591.22**	**1 258 837 000**	**6,2**	**28 503 332.96**
davon im Baurecht	*135 105 094.26*	*152 090 000*	*0,0*	*4 081 742.55*
Gemischte Bauten	**796 197 588.09**	**968 453 000**	**2,7**	**20 691 335.88**
davon im Baurecht	*52 497 715.43*	*60 200 000*	*1,2*	*1 293 962.80*
davon im Stockwerkeigentum	*36 567 839.55*	*43 490 000*	*2,4*	*970 894.00*
Total	**3 029 892 594.92**	**3 410 923 000**	**4,1**	**67 375 062.68**

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2025
05.12.2024–17.01.2025	1,52%	13 000 000	–	–13 000 000	–
30.09.2024–31.01.2025	1,48%	25 000 000	–	–25 000 000	–
19.08.2024–28.02.2025	1,68%	20 000 000	–	–20 000 000	–
31.10.2024–28.02.2025	1,52%	15 000 000	–	–15 000 000	–
31.10.2024–28.02.2025	1,69%	10 000 000	–	–10 000 000	–
17.01.2025–28.02.2025	1,35%	–	10 000 000	–10 000 000	–
15.08.2024–15.03.2025	1,67%	50 000 000	–	–50 000 000	–
31.03.2015–31.03.2025	1,33%	10 000 000	–	–10 000 000	–
13.09.2024–15.04.2025	2,08%	55 000 000	–	–55 000 000	–
13.09.2024–15.05.2025	2,06%	35 000 000	–	–35 000 000	–
28.02.2025–30.05.2025	1,17%	–	20 000 000	–20 000 000	–
10.06.2016–31.05.2025	0,63%	14 000 000	–	–14 000 000	–
31.03.2025–13.06.2025	1,14%	–	10 000 000	–10 000 000	–
13.06.2025–24.06.2025	1,14%	–	10 000 000	–10 000 000	–
31.03.2025–30.06.2025	1,12%	–	10 000 000	–10 000 000	–
30.09.2024–29.08.2025	1,42%	20 000 000	–	–	20 000 000
28.02.2025–29.08.2025	1,10%	–	20 000 000	–	20 000 000
28.02.2025–29.08.2025	0,98%	–	10 000 000	–	10 000 000
24.06.2025–29.08.2025	1,01%	–	15 000 000	–	15 000 000
30.06.2025–29.08.2025	0,94%	–	10 000 000	–	10 000 000
14.03.2025–15.09.2025	0,94%	–	50 000 000	–	50 000 000
31.01.2025–31.10.2025	1,30%	–	25 000 000	–	25 000 000
28.02.2025–31.10.2025	1,30%	–	15 000 000	–	15 000 000
30.05.2025–03.11.2025	1,02%	–	20 000 000	–	20 000 000
15.05.2025–16.02.2026	1,06%	–	35 000 000	–	35 000 000
31.03.2017–31.03.2026	0,87%	10 000 000	–	–	10 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2025
15.04.2025–15.04.2026	1,03%	–	55 000 000	–	55 000 000
10.06.2016–31.05.2026	0,65%	8 000 000	–	–	8 000 000
15.11.2023–16.11.2026	1,96%	15 000 000	–	–	15 000 000
13.03.2019–12.03.2027	0,41%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.11.2023–15.11.2027	1,88%	15 000 000	–	–	15 000 000
11.03.2025–10.03.2028	1,32%	–	10 000 000	–	10 000 000
15.03.2023–15.03.2028	2,31%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021–14.07.2028	0,33%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.08.2018–30.08.2028	0,85%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.09.2020–14.09.2028	0,39%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.01.2019–14.01.2029	0,76%	10 000 000	–	–	10 000 000
11.03.2025–10.03.2029	1,21%	–	10 000 000	–	10 000 000
13.03.2019–12.03.2029	0,59%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.03.2023–30.03.2029	2,21%	20 000 000	–	–	20 000 000
05.07.2023–05.07.2029	2,22%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.10.2024–15.10.2029	1,75%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.03.2023–15.03.2030	2,38%	10 000 000	–	–	10 000 000
31.05.2020–31.05.2030	0,53%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.07.2021–15.07.2030	0,46%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.09.2020–15.09.2030	0,44%	20 000 000	–	–	20 000 000
11.10.2024–11.10.2030	1,70%	20 000 000	–	–	20 000 000
11.03.2025–10.03.2031	1,37%	–	15 000 000	–	15 000 000
05.06.2023–05.06.2031	2,25%	15 000 000	–	–	15 000 000
05.07.2023–04.07.2031	2,24%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021–15.07.2031	0,52%	40 000 000	–	–	40 000 000
30.03.2023–30.03.2032	2,29%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021–15.07.2032	0,61%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.03.2023–15.03.2033	2,48%	10 000 000	–	–	10 000 000
30.03.2023–30.03.2033	2,32%	20 000 000	–	–	20 000 000
01.06.2023–31.05.2033	2,44%	12 000 000	–	–	12 000 000
31.05.2024–31.05.2033	1,85%	18 000 000	–	–	18 000 000
11.10.2024–30.09.2033	1,62%	20 000 000	–	–	20 000 000
11.03.2025–10.03.2034	1,37%	–	15 000 000	–	15 000 000
12.04.2024–12.04.2034	1,79%	10 000 000	–	–	10 000 000
30.04.2024–02.05.2034	1,79%	10 000 000	–	–	10 000 000
05.06.2023–05.06.2034	2,36%	15 000 000	–	–	15 000 000
11.10.2024–30.09.2034	1,64%	20 000 000	–	–	20 000 000
11.03.2025–10.03.2035	1,41%	–	15 000 000	–	15 000 000
30.03.2023–30.03.2035	2,37%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.03.2023–31.03.2036	2,43%	20 000 000	–	–	20 000 000
05.06.2023–05.06.2036	2,40%	15 000 000	–	–	15 000 000
30.03.2023–30.03.2037	2,44%	20 000 000	–	–	20 000 000
05.06.2023–05.06.2037	2,42%	15 000 000	–	–	15 000 000
30.03.2023–30.03.2038	2,44%	20 000 000	–	–	20 000 000
Total		**925 000 000**	**380 000 000**	**–307 000 000**	**998 000 000**

Laufende und abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA
keine

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%
keine

Prüfaufwand
Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtshalbjahr beläuft sich auf CHF 35 000.00 (Vorjahresberichtshalbjahr CHF 44 428.00) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

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, Basel;
  Titelbild
- tRaumplaner GmbH, Lengnau;
  Spreitenbach, Sandäckerstrasse 1a, 1b, 3a–3d, 5a–5c, 7a, 7b, 9a–9c, 11a, 11b, «Tivoli-Garten»
- Courtyard by Mariott Zurich North, Zürich;
  Zürich, Max-Bill-Platz 11–19/Ruedi-Walter-Strasse 3, 5/Otto-Schütz-Weg 1–9/
  Ellen-Widmann-Weg 2–6, «Accu», Marriott Zürich North

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.
Erscheint auch in französischer Sprache.