Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS «Interswiss»

Halbjahresbericht 2024/2025
UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Interswiss»

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	3
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Bericht des Portfoliomanagements	10
Finanzrechnung	12
Anhang	14
Liegenschaftenverzeichnis	17

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2025
Valoren-Nr.: 276 935

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.

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	01.10.2024 31.03.2025	01.10.2023 31.03.2024	01.10.2023 30.09.2024
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 634,0	1 641,1	1 679,8
Anzahl Anteile	8 818 779	8 870 551	8 870 551
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	185.29	185.01	189.37
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	7.40[1]	7.40[1]	7.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	197.60	179.0	184.00
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	1 742,6	1 587,8	1 632,2
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 455,3	2 515,7	2 441,2
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	3,18%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	56 (4)	61 (3)	56 (2)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 511,3	2 566,1	2 501,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	877,2	925,0	821,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	54,4	55,7	110,5
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	3,2	3,2	6,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	28,6	30,9	65,6
Performance[2]	11,3%[3]	17,1%[3]	20,4%
SXI Real Estate Funds TR	9,1%	11,2%	15,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	71,1%	68,4%	71,3%
Wohnbauten	15,3%	18,1%	16,9%
Gemischte Bauten	10,2%	9,9%	10,2%
Bauland/Angefangene Bauten	3,3%	3,5%	1,5%
Zürich	31,4%	32,2%	31,4%
Nordwestschweiz	30,5%	29,4%	30,5%
Genfersee	21,5%	22,2%	21,5%
Bern	12,7%	12,4%	12,7%
Westschweiz	2,2%	2,2%	2,2%
Innerschweiz	1,7%	1,6%	1,7%

Kennzahlen gemäss AMAS[2]	01.10.2024 31.03.2025	01.10.2023 31.03.2024	01.10.2023 30.09.2024
Anlagerendite	1,8%[3]	1,7%[3]	4,1%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	4,0%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	100,1%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,7%[3]	1,7%[3]	4,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,3%[3]	1,3%[3]	3,0%
Agio/Disagio	6,6%	–3,2%	–2,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,6%	73,4%	72,3%
Fremdfinanzierungsquote	27,1%	27,9%	24,2%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2,6 Jahre	3,2 Jahre	3,3 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,2%	1,4%	1,3%
Mietzinsausfallrate	6,8%	6,7%	6,7%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,69%	0,67%	0,69%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – MV (Market Value)	1,05%	1,21%	1,16%

[1] Ausschüttung des Vorjahres
[2] Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.03.2022)» 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
- Michèle Sennhauser, Mitglied
- Werner Alfred Strebel, Mitglied
- Andreas Binder, Mitglied

Geschäftsleitung
- Eugène Del Cioppo
  Geschäftsführer, Head ManCo Substance & Oversight
- Thomas Schärer (bis 24. 12. 2024)
  Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
  Head of ManCo Substance & Oversight
- Georg Pfister
  Stellvertretender Geschäftsführer,
  Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz (seit 01. 11. 2024)
  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
Verantwortliche Personen:
- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft
Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen
- Wincasa AG, Winterthur

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

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz 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 13. September 2024 Strategische Alignierung des Produkteangebots sowie Umsetzung der AMAS Selbstregulierung (ESG)

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

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

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

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

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

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze ***«ESG-Integration»*** *und* ***«Klimaausrichtung»*** *an, die im Anhang unter Ziff. 2.2 im Detail beschrieben werden.*

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds ***folgende Nachhaltigkeitsziele*** *(sog. ‹Zielmatrix›) festgelegt:*

- *CO_2e-Emissionen (kg CO_2e*/m² EBF**/Jahr):*
  - *Netto-Null CO_2e-Ziel für Scope 1 + 2 des Portfolios: 100% bis 2050*
  - *Zwischenziel: –60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)*

- *Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):*
  - *–30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)*
  - *Zwischenziel: –10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)*

- *Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios): mindestens 50% bis 2040*
  - *Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030*

- *Abdeckungsgrad der Energie und CO_2e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030*

- *Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO_2e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.*

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

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss § 8), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Anhang Ziff. 2.2).

Weitere Informationen hierzu sind dem Anhang zu entnehmen.»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

2. Weitere Änderungen

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

II. Prospektanpassung

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

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 18. Oktober 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 21. Oktober 2024 in Kraft.

III. Mitteilung vom 8. November 2024 Änderung Bezeichnung Anlagefonds und Vergütungskonzept

I. Fondsvertragsänderung
1. § 1 Bezeichnung; eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank sowie nicht anwendbare Bestimmungen des KAG
Der Name des Immobilienfonds **«Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss»** soll zu **«UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial Interswiss»** geändert werden.

Der Name des Immobilienfonds wird im Prospekt und im Fondsvertrag an den jeweiligen Stellen angepasst.

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

In § 18 und § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen.

2. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Unter § 18 sollen Ziff. 1 bis Ziff. 3 wie folgt angepasst werden:

«1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann den Anlegern eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens ~~2,50~~ 5% des Nettofondsvermögens ~~der neu emittierten Anteile~~ belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann den Anlegern eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens ~~1,50~~ 2% des Nettofondsvermögens belastet werden. Der zurzeit massgebliche Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.

3. Bei der 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.»

3. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen:

«1. Für die Leitung des Immobilienfonds, ~~die~~ sowie der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds ~~und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds~~ stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission von jährlich maximal 0,70% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens ~~zu Beginn des Rechnungsjahres~~ in Rechnung (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

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 ~~zu Beginn des Rechnungsjahres~~ (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und dem 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, 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, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

e) Honorare für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, 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 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 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 Sanierungen;

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 Schätzungsexperten deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;

f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

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. Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:*~~

~~*a) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;*~~

~~*b) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effektenhändler. Die entsprechende Gebühr beträgt jährlich 0,01% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Market Making Gebühr).*~~

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 ~~*soweit möglich*~~ *direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen*~~*, ansonsten unter den Aufwendungen*~~*.*

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 ~~*weder*~~ *keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.* ~~*noch Rabatte 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 ~~so darf sie~~ allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden~~n~~.

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.»

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

II. Änderungen des Prospekts
Die in obenstehender dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Anhang nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 12. Dezember 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 31. Dezember 2024 in Kraft.

Sanierung an der Route de Florissant 47ter/bis in Genf

Bericht des Portfoliomanagements

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 konnte die Mietzinsausfallrate mit 6,8% stabil gehalten werden. Innert Halbjahresfrist hat der Börsenkurs von CHF 184.00 um CHF 13.60 auf CHF 197.60 zugenommen. Per 31. März 2025 betrug das Agio 6,6%. Der Total Return belief sich in der Berichtsperiode auf 11,3%. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 27,1% bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,2%.

Marktsituation

Robuste Schweizer Wirtschaft im unsicheren Umfeld
Trotz des global unruhigen Fahrwassers hat sich die Schweizer Wirtschaft 2024 bemerkenswert widerstandsfähig präsentiert und ist um 0,9% gewachsen. Der Arbeitsmarkt hat sich jedoch im Laufe des Jahres 2024 von einem hohen Niveau abgekühlt. Das Beschäftigungswachstum ist mit 40 800 Stellen unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre zurückgeblieben. Auch die Arbeitslosenquote ist auf 2,9% im März 2025 gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 lag die Inflation bei 1,1%, im 1. Quartal 2025 noch bei etwa 0,4%. In der Folge und mit Hinweis auf weitere Abwärtsrisiken bei der Inflation hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 20. März 2025 den Leitzins ein weiteres Mal um 25 Basispunkte auf nun 0,25% gesenkt. Durch die starke Aufwertung des Schweizer Frankens in Folge der Zollankündigungen der US-Regierung wird aktuell mit einer weiteren Zinssenkung auf 0% im Juni 2025 gerechnet.

Risikoprämie wieder knapp über langfristigem Mittelwert
Die Immobilienspitzenrenditen haben im 2. Halbjahr 2024 bereits wieder leichte Kompressionen verzeichnet, insbesondere im Verkaufsflächensegment (–13 Basispunkte). Durch den gleichzeitigen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation liegt die Risikoprämie von Immobilien Ende 2024 mit 179 Basispunkten wieder knapp über dem langjährigen Mittel.

Kommerzielle Immobilien mit stabiler Performance
Die Angebotsquoten der grössten Schweizer Büromärkte blieben zwischen 3Q24 und 1Q25 gemäss JLL grösstenteils stabil. Nachdem die Nachfrage nach hochwertigen Flächen zuletzt vor allem die Spitzenmieten in die Höhe getrieben hat, erholten sich zuletzt auch die Durchschnittsmieten wieder deutlich. Im 1. Quartal 2025 stiegen die Büroangebotsmieten schweizweit um durchschnittlich 3,4%. Nachdem die Konsumentenstimmung über das Jahr 2024 einen langsamen aber stetigen Aufwärtstrend verzeichnen konnte, ist die Stimmung im 1. Quartal 2025 wieder deutlich gesunken. Analog dazu bewegen sich die Detailhandelsumsätze ohne grosse Dynamik. Dennoch sind die Angebotsmieten für Verkaufsflächen im 1. Quartal 2025 mit 2,9% gegenüber dem 4. Quartal 2024 deutlich gestiegen.

Das Bild am Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibt durch ein starkes Nachfragewachstum geprägt, das die Angebotsausweitung übertrifft. Die Nettozuwanderung erreichte 2024 mit 83 400 den dritthöchsten Wert der vergangenen 25 Jahre und blieb im 1. Quartal 2025 mit 20 800 etwa auf Vorjahresniveau. Trotz der hohen Nachfrage bleibt die Bautätigkeit gedämpft, auch wenn die Anzahl der Baugesuche von 44 000 Ende 2022 wieder auf 51 000 im 4. Quartal 2024 gestiegen ist. Die Angebotsmieten stiegen 2024 um 4,7% und auch im 1. Quartal wurde mit 2,3% im Vorjahresvergleich ein deutliches Plus verzeichnet. Im Gegensatz dazu ist der am 3. März 2025 veröffentlichte Referenzzinssatz wieder von 1,75% auf 1,5% gesunken, wodurch die entsprechenden Bestandsmieten im Sommer 2025 wieder sinken dürften.

Entwicklung des Fonds vom 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025

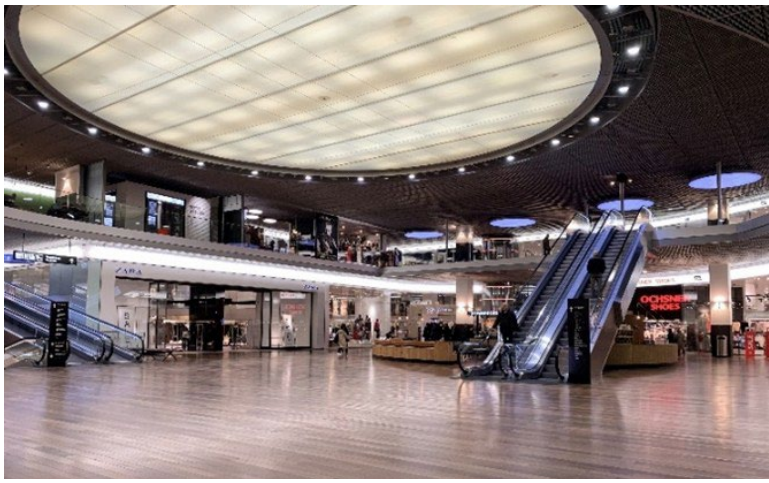
UBS «Interswiss» gelang es innerhalb der letzten sechs Monate die kumulierte Mietzinsausfallrate bei 6,8% zu stabilisieren. Die Performance betrug in den letzten sechs Monaten 11,3%.

Während der SXI Real Estate Funds Total Return Index für die halbjährige Berichtsperiode eine Performance von 9,1% aufwies, übertraf UBS «Interswiss» den Benchmark mit einer Performance von 11,3%. Per 31. März 2025 weist der Fonds ein Agio von 6,6% auf.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt per 31. März 2025 bei 27,1% der Verkehrswerte. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 2,6 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 1,2% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko auf der Fremdfinanzierungsseite mittelfristig begrenzt.

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

Genf, Route de Florissant 47ter/bis



Spreitenbach, Shopping-Center «Tivoli»

Im Februar 2025 haben die Arbeiten einer umfangreichen Sanierung in der Route de Florissant 47ter/bis in Genf (GE) gestartet.

Die beiden Liegenschaften mit Baujahr 1960 liegen im Stadtteil «Champel», einem der begehrtesten Wohngebiete der Stadt Genf. Die Lage der beiden Wohnliegenschaften bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Grünflächen und die gute Verkehrsanbindung machen diesen Standort besonders anziehend.

Mit insgesamt 58 Wohnungen, welche sich in einem Mix von 2.5 Zimmer bis 10 Zimmerwohnungen auszeichnet, tragen wir der exklusiven Lage Rechenschaft, um mit der gestarteten Sanierung das Wohnangebot zukunftssicher und attraktiv zu gestalten.

Im Zuge der Arbeiten erfolgt eine Aufstockung von sechs Wohnungen in Holzbauweise. Zudem werden Anpassungen am Brandschutz und weiterer Sicherheitsmassnahmen ausgeführt. Darüber hinaus findet ein Ersatz der Sanitäranlagen, der Küchen und technischer Installationen statt. Für eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz wird die bestehende Ölheizung ersetzt. Künftig wird eine zukunftsträchtige Wärmepumpe als Energieträger in Verbindung mit einer neu installierten Photovoltaikanlage fungieren.

Die Massnahmen werden in bewohntem Zustand der Liegenschaft vollzogen. Insgesamt belaufen sich die Investitionskosten auf rund CHF 22,8 Mio. Die Fertigstellung der gesamten Arbeiten ist für Ende 2026 vorgesehen.

Ebenfalls planmässig verläuft die Parkhaussanierung des Shopping Center «Tivoli». Die Fertigstellung der umfangreichen Sanierung ist für Oktober 2025 geplant. Im Rahmen der Massnahme wurde der Bodenbelag grossflächig infolge Schäden und Korrosion ersetzt. Zudem wurden dabei die Abwasserleitungen, Bodenabläufe und Rinnen erneuert. Um den Nachhaltigkeitsstandards des «UBS Interswiss» gerecht zu werden, wurden für die insgesamt 1086 Parkplätze die bestehende Beleuchtung auf LED umgerüstet. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 3,0 Mio. (Anteil «UBS Interswiss»).

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

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 664,7 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 27,1% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33,0%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 um CHF 1,3 Mio. auf CHF 54,4 Mio. reduziert. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 6,8% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 3,9 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2025 beläuft sich auf 1,2%, während die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken 2,6 Jahre beträgt.

Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 4% gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 29,0 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung
(ungeprüfte Zahlen per 31.03.2025)

Verkehrswerte	31.03.2025 CHF	30.09.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 170 061.66	4 227 920.99	1 942 140.67
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten[1]	82 043 000.00	36 523 000.00	45 520 000.00
Wohnbauten[1]	375 547 000.00	413 267 000.00	–37 720 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften[1]	1 742 129 020.00	1 741 395 020.00	734 000.00
Gemischte Bauten[1]	249 980 000.00	249 980 000.00	0.00
Laufende Sanierungen	5 563 000.00	0.00	5 563 000.00
Total Grundstücke	2 455 262 020.00	2 441 165 020.00	14 097 000.00
Sonstige Vermögenswerte	49 832 632.58	56 384 500.47	–6 551 867.89
Gesamtfondsvermögen	**2 511 264 714.24**	**2 501 777 441.46**	**9 487 272.78**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–236 600 000.00	–151 000 000.00	–85 600 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–61 406 940.00	–80 159 174.90	18 752 234.90
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	–298 006 940.00	–231 159 174.90	–66 847 765.10
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–428 075 000.00	–439 650 000.00	11 575 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	–428 075 000.00	–439 650 000.00	11 575 000.00
Total Verbindlichkeiten	–726 081 940.00	–670 809 174.90	–55 272 765.10
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1 785 182 774.24**	**1 830 968 266.56**	**–45 785 492.32**
Geschätzte Liquidationssteuern	–151 136 000.00	–151 136 000.00	0.00
Nettofondsvermögen	**1 634 046 774.24**	**1 679 832 266.56**	**–45 785 492.32**

Veränderung des Nettofondsvermögens
(ungeprüfte Zahlen per 31.03.2025)

	01.10.2024–31.03.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	**1 679 832 266.56**	**1 699 966 783.31**	**–20 134 516.75**
Ordentliche Jahresausschüttung	–65 642 077.40	–66 485 892.00	843 814.60
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	–9 186 423.68	–20 233 305.76	11 046 882.08
Gesamterfolg	29 043 008.76	66 601 281.01	–37 558 272.25
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	–16 600.00	16 600.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 634 046 774.24**	**1 679 832 266.56**	**–45 785 492.32**
Nettoinventarwert pro Anteil	**185.29**	**189.37**	**–4.08**

Entwicklung der Anteile

	01.10.2024–31.03.2025 Anzahl	01.10.2023–30.09.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	8 870 551	8 984 580	–114 029
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	–51 772	–114 029	62 257
Bestand Ende Berichtsperiode	**8 818 779**	**8 870 551**	**–51 772**

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

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.10.2024–31.03.2025 CHF	01.10.2023–31.03.2024 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	0.00	52.50	–52.50
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	54 428 038.42	55 697 449.54	–1 269 411.12
Sonstige Erträge	280 046.94	216 689.49	63 357.45
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**54 708 085.36**	**55 914 191.53**	**–1 206 106.17**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	–3 936 174.48	–4 973 635.88	1 037 461.40
Baurechtszinsen	–24 246.75	–24 253.50	6.75
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–3 156 548.96	–3 192 410.27	35 861.31
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–5 602 700.56	–5 026 695.30	–576 005.26
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	–2 271 175.18	–2 230 753.67	–40 421.51
Verwaltungsaufwand[2]	–1 731 441.59	–1 987 011.77	255 570.18
Steuern und Abgaben	–2 639 299.09	–848 813.92	–1 790 485.17
Schätzungs- und Prüfaufwand	–103 153.29	–112 854.01	9 700.72
Reglementarische Vergütungen an			
die Fondsleitung	–6 434 677.37	–6 404 491.60	–30 185.77
die Depotbank	–165 329.41	–169 996.68	4 667.27
den Market Maker[3]	0.00	–28 332.78	28 332.78
Sonstige Aufwendungen	–14 613.43	–11 705.60	–2 907.83
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	**–26 079 360.11**	**–25 010 954.98**	**–1 068 405.13**
Nettoertrag	**28 628 725.25**	**30 903 236.55**	**–2 274 511.30**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–246 716.49	–3 073 918.94	2 827 202.45
Realisierter Erfolg	**28 382 008.76**	**27 829 317.61**	**552 691.15**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	661 000.00	52 000.00	609 000.00
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	**29 043 008.76**	**27 881 317.61**	**1 161 691.15**

[2] Die Entschädigung für die Immobilienverwaltung wird in der Position Verwaltungsaufwand im laufenden wie im Vorjahr ausgewiesen.
[3] Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

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 (Schweiz) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Schweiz) 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. In der Folge wurden bis dahin delegierte Tätigkeiten in die UBS Fund Management (Switzerland) AG reintegriert. Die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios wird fortlaufend beurteilt.

Anhang per 31.03.2025

	31.03.2025	30.09.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	97,3	97,3
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	113,9	113,9
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 936,7	1 922,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.03.2025	30.09.2024
Mietzinsausfallrate	6,8%	6,7%
Fremdfinanzierungsquote	27,1%	24,2%
Ausschüttungsrendite	n. a.	4,0%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n. a.	100,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,6%	72,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,69%	0,69%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – MV (Market Value)	1,05%	1,16%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,7%[1]	4,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,3%[1]	3,0%
Agio/Disagio	6,6%	–2,8%
Performance	11,3%[1]	20,4%
Anlagerendite	1,8%[1]	4,1%

[1] Berechnung für sechs Monate.
Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)» 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 in 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

	31.03.2025		30.09.2024	
	Effektiv	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**
Vergütungen an die Fondsleitung Bis 31.12.2024: 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.	0,49%	0,7%	0,49%	0,7%
Ab 01.01.2025: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,54%	0,7%	n. a.	n. a.
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises.	n. a.	1,5%	1,5%	1,5%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber 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 Vertreiber im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	1,5%	2,0%	1,5%	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 Kommission des Nettofondsvermögen (Depotbankkommission).	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
Vergütungen an den Market Maker Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres.[1]	n.a.	n.a.	0,01%	0,01%

Mit Inkrafttreten der neuen 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

	31.03.2025 in Mio. CHF	**30.09.2024 in Mio. CHF**
Grundstückkäufe	–	–
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	45,5	49,0

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

	31.03.2025 in Mio. CHF	**30.09.2024 in Mio. CHF**
1 bis 5 Jahre	306,6	298,2
> 5 Jahre	121,5	141,5

[1] Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

Anlagen

	31.03.2025 in Mio. CHF	30.09.2024 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. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	n. a.	n. a.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	n. a.	n. a.
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c		
– Details siehe dazu «Liegenschaftenverzeichnis»	2 455,3	2 441,2
Total Anlagen	**2 455,3**	**2 441,2**

Liegenschaftenverzeichnis

Allgemeine Objektangaben/Objekt-Finanzzahlen/Objektstruktur Wohnungen/Objektstruktur Gewerbe
Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Gemeinsam genutzte Parzelle mit Mattenhofstrasse 11, 13, 15
[3] Gemeinsam genutzte Parzelle mit Sennweg 4, 6
[4] Miteigentum 27/1000 = 9196 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)
[5] Miteigentum 1/3 = 3605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)

																				Wohnungen																Gewerbe
	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche	Total Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Antrittsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag[1]	Mietzinsausfälle[1]		Bruttoerträge (Nettomietertrag)[1]	Zimmer					Total Wohnungen		Parking		Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos/Hotels/Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP	
Ort, Adresse			m²	m²				in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Anz.	m²	%	Anz.	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
Wohnbauten																																				
Basel, Dornacherstrasse 12, 14, 16, 18, 20	5	125	4 931	2 566	1987	13.04.1987	Alleineigentum	29 746 793	36 850 000	642 482	6 312	0,98	636 170	–	12	30	10	–	52	4 130	83,76	57	1	176	4	436	–	–	2	53	9	136	16	801	16,24
Bern, Blumenbergstrasse 39, 39a	1	53	2 724	1 666	1966	01.11.1963	Alleineigentum	17 569 000	25 520 000	450 428	2 760	0,61	447 668	–	16	14	4	–	34	2 720	99,85	18	–	–	–	–	–	–	1	4	–	–	1	4	0,15
Bern*, Mattenhofstrasse 11, 13, 15	3	28	2 309	4 925	1950	01.04.2001	Alleineigentum	8 427 000	12 359 000	275 485	14 153	5,14	261 332	5	4	6	8	2	25	1 922	83,24	–	1	273	1	51	–	–	1	63	–	–	3	387	16,76
Bern, Sennweg 4, 6	2	156	3 385	2 933	1965	15.11.1963	Alleineigentum	16 566 000	27 630 000	541 948	18 691	3,45	523 257	–	–	1	15	6	22	2 818	83,25	132	–	–	–	–	–	–	1	431	1	136	2	567	16,75
Birsfelden*, Rheinstrasse 6, 8/Kirchstrasse 4, 6	4	103	3 225	4 105	1983	01.10.1987	Alleineigentum	14 629 658	19 296 000	372 316	7 828	2,10	364 488	4	9	16	6	–	35	2 778	86,14	58	–	–	1	100	–	–	1	260	8	87	10	447	13,86
Genf, Chemin Frisco 4, 6, 8	3	97	3 225	2 870	1992	11.02.1994	Alleineigentum	16 010 000	21 810 000	456 404	–14 063	–3,08	470 467	–	2	21	14	4	41	2 802	86,88	47	4	273	–	–	–	–	4	28	1	122	9	423	13,12
Herrliberg, Pfarrgasse 34, 36	2	33	1 289	1 918	1963	30.06.1963	Alleineigentum	2 405 000	8 001 000	152 235	420	0,28	151 815	3	–	3	2	4	12	1 222	94,80	17	–	–	–	–	–	–	–	–	4	67	4	67	5,20
Kilchberg, Stockenstrasse 1, 3	2	27	1 310	1 543	1955	01.02.1956	Alleineigentum	2 707 000	10 120 000	179 766	855	0,48	178 911	3	3	2	2	5	15	1 310	100,00	12	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lausanne, Chemin du Devin 53	1	29	1 115	1 407	1984	02.05.1984	Alleineigentum	3 699 000	5 367 000	119 604	270	0,23	119 334	–	1	4	8	–	13	1 115	100,00	16	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Pregny-Chambésy, Chemin des Cornillons 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 104, 106	11	234	10 974	34 583	2002	05.10.2000	Alleineigentum	65 241 000	92 410 000	2 276 258	87 581	3,85	2 188 677	–	–	1	12	57	70	10 799	98,41	155	–	–	–	–	–	–	1	24	8	151	9	175	1,59
Zug, Waldheimstrasse 1, 3	2	30	1 762	2 785	1963	02.03.1962	Alleineigentum	4 385 000	13 010 000	230 497	900	0,39	229 597	–	–	2	8	4	14	1 762	100,00	16	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Albisstrasse 136, 138	2	46	1 296	1 797	1959	01.09.1979	Alleineigentum	3 795 991	12 260 000	184 856	1 806	0,98	183 050	–	–	8	8	–	16	1 296	100,00	30	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Buchzelgstrasse 64, 66	2	27	1 406	2 390	1960	21.07.1959	Alleineigentum	1 788 000	9 632 000	170 830	2 880	1,69	167 950	–	6	9	3	–	18	1 322	94,03	7	–	–	–	–	–	–	1	49	1	35	2	84	5,97
Zürich, Dangelweg 1, 3	2	103	3 506	2 741	1980/2017	01.04.1980	Alleineigentum	19 261 283	36 790 000	656 596	17 521	2,67	639 075	1	18	11	12	–	42	3 454	98,52	56	–	–	–	–	–	–	–	–	5	52	5	52	1,48
Zürich, Reinhold-Frei-Strasse 68, 70	2	57	2 255	2 873	1975	01.07.1985	Alleineigentum	9 425 000	18 400 000	309 933	12 196	3,94	297 737	1	1	7	10	2	21	2 196	97,38	22	–	–	–	–	–	–	–	–	14	59	14	59	2,62
Zürich, Russenweg 10, 12, 14	3	39	1 641	1 415	1960	01.09.1979	Alleineigentum	5 414 989	17 080 000	279 513	2 892	1,03	276 621	9	9	9	3	–	30	1 604	97,75	7	–	–	–	–	–	–	–	–	2	37	2	37	2,25
Zürich, Wehrenbachhalde 39, 47	2	17	962	1 713	1963	01.10.1963	Alleineigentum	3 689 000	9 577 000	146 772	2 160	1,47	144 612	–	–	–	–	6	6	962	100,00	8	–	–	–	–	–	–	–	–	3	–	3	–	–
Total Wohnbauten	**49**	**1 204**	**47 315**	**74 230**				**224 759 714**	**376 112 000**	**7 445 923**	**165 162**	**2,22**	**7 280 761**	**26**	**81**	**144**	**125**	**90**	**466**	**44 212**	**93,44**	**658**	**6**	**722**	**6**	**587**	**–**	**–**	**12**	**912**	**56**	**882**	**80**	**3 103**	**6,56**
Kommerziell genutzte Liegenschaften																																				
Aigle, Chemin sous le Grand-Pré 7	1	62	2 516	5 369	2007	30.06.2021	Alleineigentum	10 274 000	8 981 000	241 800	–	–	241 800	–	–	–	–	–	–	–	–	57	3	2 506	–	–	–	–	–	–	2	10	5	2 516	100,00
Avenches*, Route de Villars-le-Grand, «Centre Commercial Milavy»	1	276	7 474	31 578	2004	01.05.2012	Alleineigentum	28 144 000	24 370 000	733 188	21 166	2,89	712 022	–	–	–	–	–	–	–	–	251	15	6 336	–	–	–	–	2	62	8	1 076	25	7 474	100,00
Basel, Steinengraben 18, 22	2	100	4 593	1 793	1990/1995	15.12.2006	Alleineigentum	30 652 000	27 350 000	722 259	144 359	19,99	577 900	–	–	–	1	–	1	105	2,29	50	–	–	38	4 123	–	–	9	317	2	48	49	4 488	97,71
Bern, Belpstrasse 48, Zieglerstrasse 53	1	178	11 072	[2]	1950	01.04.2001	Alleineigentum	45 099 000	39 970 000	1 216 890	143 461	11,79	1 073 429	–	–	–	1	–	1	110	0,99	120	4	567	28	8 416	–	–	21	1 456	4	523	57	10 962	99,01
Bern*, Scheibenstrasse 70, «Nautilus»	1	144	10 469	4 750	2012	08.11.2010	Alleineigentum	45 953 000	57 085 000	1 285 473	–	–	1 285 473	–	–	–	–	–	–	–	–	116	–	–	12	8 213	1	564	6	1 035	9	657	28	10 469	100,00
Bern, Sennweg 2	1	11	2 889	[3]	1965	15.11.1963	Alleineigentum	8 466 000	9 401 000	339 600	1 590	0,47	338 010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4	1 300	–	–	5	739	2	850	11	2 889	100,00
Bern*, Wylerstrasse 121, 123, 125, «Wylerpark»	2	231	21 258	18 389	2002	01.10.2021	Alleineigentum	149 493 000	139 319 000	2 857 382	9 808	0,34	2 847 574	3	–	22	14	–	39	4 140	19,48	181	–	–	5	12 471	1	717	–	–	5	3 930	11	17 118	80,52
Etoy, Route de Buchillon 2	1	145	5 126	10 381	2006	15.07.2021	Alleineigentum	24 778 000	20 840 000	613 826	–	–	613 826	–	–	–	–	–	–	–	–	138	7	5 126	–	–	–	–	–	–	–	–	7	5 126	100,00
Eysins*, Route de Crassier 23, Gebäude A3	1	162	7 518	4 668	2011	30.10.2012	Alleineigentum	62 524 000	42 890 000	1 241 125	527 338	42,49	713 787	–	–	–	–	–	–	–	–	119	–	–	35	7 072	–	–	7	421	1	25	43	7 518	100,00
Genf*, Rue de Berne 6	1	10	5 396	7 723	2023	19.05.2022	Alleineigentum	62 457 000	62 350 000	1 018 280	–	–	1 018 280	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	8	5 345	–	–	–	–	2	51	10	5 396	100,00
Genf*, Rue de la Synagogue 33, 35, 37	3	30	6 223	1 023	1972	01.06.2008	Alleineigentum	43 823 000	44 761 000	1 034 789	82 026	7,93	952 763	–	–	–	–	6	6	1 336	21,47	10	–	–	4	3 189	–	–	7	453	3	1 245	14	4 887	78,53
Genf*, Rue de Lausanne 72/Rue Rothschild 50	1	22	3 099	530	1960	31.12.2002	Alleineigentum	14 730 000	23 067 000	537 911	–	–	537 911	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	400	20	2 578	–	–	1	121	–	–	22	3 099	100,00
Glattbrugg*, Thurgauerstrasse 101, «Ambassador-House»	1	1 117	29 966	8 613	1990/2018	30.09.1989	Stockwerkeigentum	271 419 000	197 510 000	4 812 263	123 248	2,56	4 689 015	–	–	–	–	–	–	–	–	1 039	1	752	21	21 501	1	940	45	5 985	10	788	78	29 966	100,00
Glattbrugg, Walter Mittelholzerstrasse 8, «Hotel Mövenpick Zürich-Airport»	1	536	15 762	14 999	1973	04.03.2009	Alleineigentum	61 958 000	46 230 000	1 480 820	–	–	1 480 820	333	–	–	–	–	333	–	–	183	–	–	13	–	5	15 762	–	–	2	–	20	15 762	100,00
Lausanne*, Rue de Bourg 17/Rue du Rôtillon 8	1	19	1 759	408	1957/2018	01.11.1962	Alleineigentum	19 641 000	21 920 000	359 448	15 350	4,27	344 098	3	5	–	1	–	9	633	35,99	–	1	291	5	734	–	–	3	101	1	–	10	1 126	64,01
Le Grand-Saconnex, Route de Colovrex 3/Route de Ferney 194, «Triangle»	1	126	4 610	2 977	2012	17.01.2011	Alleineigentum	43 197 000	29 560 000	866 684	57 683	6,66	809 001	9	8	2	–	6	25	1 474	31,97	77	8	1 371	6	1 467	–	–	10	298	–	–	24	3 136	68,03
Neuendorf, Industriestrasse 11	1	110	29 155	17 694	2002	01.01.2007	Alleineigentum	52 663 000	41 790 000	1 438 664	263 529	18,32	1 175 135	–	–	–	–	–	–	–	–	87	–	–	8	1 948	–	–	8	24 863	7	2 344	23	29 155	100,00
Plan-les-Ouates*, Chemin du Pré-Fleuri 3, Bluebox	1	302	12 169	5 047	2010	04.07.2013	Alleineigentum	120 040 000	74 986 000	1 767 016	281 187	15,91	1 485 829	–	–	–	–	–	–	–	–	234	–	–	34	10 731	–	–	32	1 438	2	–	68	12 169	100,00
Schaffhausen*, Schwertstrasse 6	1	14	1 507	296	1972	31.12.2002	Alleineigentum	9 446 000	8 979 000	217 831	5 922	2,72	211 909	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	421	5	806	–	–	6	280	–	–	14	1 507	100,00
Schaffhausen, Vorstadt 33	1	26	2 691	622	1963	25.08.1961	Alleineigentum	8 147 000	14 440 000	345 608	6 188	1,79	339 420	5	4	5	–	–	14	1 100	40,88	–	4	881	4	550	–	–	3	160	1	–	12	1 591	59,12
Schwerzenbach, Bahnstrasse 24/Wiesenstrasse 5	1	239	13 953	11 446	1991	01.03.2011	Alleineigentum	75 657 000	46 980 000	1 432 957	217 582	15,18	1 215 375	–	–	–	–	–	–	–	–	212	–	–	16	10 945	–	–	7	1 190	4	1 818	27	13 953	100,00
Spreitenbach, Shopping-Center (Einstellhalle A, D)	1	482	247	13 052	1970	30.06.1970	Alleineigentum	5 264 887	7 862 000	277 214	18 545	6,69	258 669	–	–	–	–	–	–	–	–	474	–	–	–	–	–	–	4	180	4	67	8	247	100,00
Spreitenbach*, Shopping-Center (Shoppi)	1	1 578	37 116	48 635	1970	30.06.1968	Alleineigentum	182 932 000	284 566 000	8 242 056	699 727	8,49	7 542 329	–	–	–	–	–	–	–	–	1 390	63	26 725	3	265	3	792	80	7 457	39	1 877	188	37 116	100,00
Spreitenbach, Shopping-Center (Tivoli)	1	85	15 801	6 952	1974	01.01.2014	Stockwerkeigentum	134 579 000	112 460 000	3 273 898	429 840	13,13	2 844 058	–	–	–	–	–	–	–	–	1	20	10 074	7	659	–	–	51	5 045	6	23	84	15 801	100,00
Yverdon-les-Bains, Rue des Remparts 13	1	11	3 018	866	1960	26.01.2022	Alleineigentum	16 273 000	15 190 000	363 384	–	–	363 384	–	1	–	–	–	1	90	2,98	–	2	1 493	6	987	–	–	2	448	–	–	10	2 928	97,02
Yverdon-les-Bains, Rue des Remparts 19	1	13	2 816	848	1985	26.01.2022	Alleineigentum	16 756 000	14 930 000	244 962	4 950	2,02	240 012	1	2	–	4	–	7	668	23,72	–	1	1 370	4	590	–	–	1	188	–	–	6	2 148	76,28
Zug, Innere Güterstrasse 2, 4	2	70	3 341	2 573	1986	01.01.1987	Alleineigentum	29 158 702	28 970 000	657 120	8 100	1,23	649 020	–	–	–	–	–	–	–	–	61	–	–	5	3 170	–	–	4	171	–	–	9	3 341	100,00
Zürich*, Kalanderplatz 1–11/Kalandergasse 1,4/Büttenweg 16–22/Giesshübelstr. 17, «Sihlcity»	3	260	22 156	8 832	2007	26.06.2003	Miteigentum	168 700 000	180 650 020	4 675 725	102 834	2,20	4 572 891	4	–	–	–	–	4	380	1,72	189	20	9 110	8	5 257	5	4 236	24	1 687	10	1 486	67	21 776	98,28
Zürich*, Löwenstrasse 29	1	113	5 173	1 377	1959	30.06.1957	Alleineigentum	23 811 000	88 671 000	1 869 777	15 758	0,84	1 854 019	–	–	–	–	–	–	–	–	79	5	662	11	3 980	–	–	15	498	3	33	34	5 173	100,00
Zürich, Löwenstrasse 53/Gessnerallee 36	2	20	1 679	719	1877	01.06.2008	Alleineigentum	26 565 000	29 830 000	521 545	40 000	7,67	481 545	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	617	11	994	–	–	1	5	2	63	17	1 679	100,00
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	**38**	**6 492**	**290 552**	**232 160**				**1 792 600 589**	**1 745 908 020**	**44 689 495**	**3 220 191**	**7,21**	**41 469 304**	**358**	**20**	**29**	**21**	**12**	**440**	**10 036**	**3,45**	**5 071**	**161**	**68 702**	**321**	**117 291**	**16**	**23 011**	**354**	**54 598**	**129**	**16 914**	**981**	**280 516**	**96,55**
davon im Miteigentum								168 700 000	180 650 020	4 675 725	102 834	2,20	4 572 891																						
davon im Stockwerkeigentum								405 998 000	309 970 000	8 086 161	553 088	6,84	7 533 073																						

Allgemeine Objektangaben/Objekt-Finanzzahlen/Objektstruktur Wohnungen/Objektstruktur Gewerbe
Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Gemeinsam genutzte Parzelle mit Mattenhofstrasse 11, 13, 15
[3] Gemeinsam genutzte Parzelle mit Sennweg 4, 6
[4] Miteigentum $^{2.10}/_{1.000}$ = 9196 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)
[5] Miteigentum $^{1}/_{3}$ = 3605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)

													Wohnungen																								Gewerbe	
	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche	Total Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Antrittsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag[1]	Mietzinsausfälle[1]		Bruttoerträge (Nettomietertrag)[1]	Zimmer					Total Wohnungen		Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos/Hotels/Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP	
Ort, Adresse			m²	m²				in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Anz.	m²	%	Anz.	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
Gemischte Bauten																																						
Basel*, Erlenmattstrasse 51–93/Signalstrasse 1–21, «Bâleo Erlenmatt»	1	209	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Miteigentum	80 293 000	81 765 000	1 599 969	152 278	9,52	1 447 691	7	48	31	17	–	103	7 626	73,06	91	1	89	3	329	–	80	5	386	6	1 928	15	2 812	26,94
Genf, Quai du Seujet 28	1	44	3 059	389	1984	01.10.2021	Alleineigentum	31 600 000	28 670 000	540 109	59 534	11,02	480 575	–	–	–	–	9	9	1 333	43,58	27	1	230	6	1 496	–	–	–	–	1	–	8	1 726	56,42
Spreitenbach*, Shopping-Center 7, 9 (Hochhaus & Centermall)	2	257	14 525	13 756	1970	02.02.1977	Alleineigentum	81 224 000	104 074 000	2 874 591	115 505	4,02	2 759 086	70	55	33	31	–	189	10 489	72,21	–	30	2 262	19	1 300	–	–	15	372	4	102	68	4 036	27,79
Vevey, Rue du Simplon 35	1	29	2 256	512	1964	30.06.1964	Alleineigentum	6 139 107	10 360 000	258 180	–	–	258 180	3	5	7	4	2	21	1 761	78,06	–	5	418	–	–	–	–	1	77	2	–	8	495	21,94
Zürich, Limmatquai 80	1	11	1 056	208	1859	07.10.1981	Alleineigentum	9 946 721	26 330 000	367 288	–	–	367 288	–	6	–	1	–	7	606	57,39	–	1	147	2	274	–	–	1	29	–	–	4	450	42,61
Total gemischte Bauten	**6**	**550**	**31 334**	**18 470**				**209 202 828**	**251 199 000**	**5 640 137**	**327 317**	**5,80**	**5 312 820**	**80**	**114**	**71**	**53**	**11**	**329**	**21 815**	**69,62**	**118**	**38**	**3 146**	**30**	**3 399**	**–**	**80**	**22**	**864**	**13**	**2 030**	**103**	**9 519**	**30,38**
davon im Miteigentum								80 293 000	81 765 000	1 599 969	152 278	9,52	1 447 691																							
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten																																						
Baden, Badstrasse 28, 30	2	10	2 235	1 029	1820	01.01.2009	Alleineigentum	35 144 000	32 888 000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	1 289	1	198	–	–	3	446	3	302	10	2 235	100,00
Genf, Route de Florissant 47[bis]	1	48	2 524	1 919	1960	01.11.1998	Alleineigentum	11 717 000	20 690 000	316 839	76 516	24,15	240 323	–	1	12	7	11	31	2 524	100,00	17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Genf, Route de Florissant 47[ter]	1	48	2 412	1 850	1960	01.02.1961	Alleineigentum	7 120 561	20 142 000	277 072	152 241	54,95	124 831	–	1	6	11	9	27	2 259	93,66	18	–	–	2	139	–	–	1	14	–	–	3	153	6,34
Winterthur, Holzlegistrasse 8	1	–	–	2 251	1960	01.06.1959	Alleineigentum	7 028 000	8 323 000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	**5**	**106**	**7 171**	**7 049**				**61 009 561**	**82 043 000**	**593 911**	**228 757**	**38,52**	**365 154**	**–**	**2**	**18**	**18**	**20**	**58**	**4 783**	**66,70**	**35**	**3**	**1 289**	**3**	**337**	**–**	**–**	**4**	**460**	**3**	**302**	**13**	**2 388**	**33,30**
Gesamttotal	**98**	**8 352**	**376 372**	**331 909**				**2 287 572 692**	**2 455 262 020**	**58 369 466**	**3 941 427**	**6,75**	**54 428 039**	**464**	**217**	**262**	**217**	**133**	**1 293**	**80 846**	**21,48**	**5 882**	**208**	**73 859**	**360**	**121 614**	**16**	**23 091**	**392**	**56 834**	**201**	**20 128**	**1 177**	**295 526**	**78,52**
davon im Miteigentum								248 993 000	262 415 020	6 275 694	255 112	4,07	6 020 582																							
davon im Stockwerkeigentum								405 998 000	309 970 000	8 086 161	553 088	6,84	7 533 073																							

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Eigentumsübertragung

Käufe

Keine

Verkäufe

Keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
13.09.2024–11.10.2024	1,83%	17 100 000	–	–17 100 000	–
30.09.2024–11.10.2024	1,86%	21 500 000	–	–21 500 000	–
30.08.2024–31.10.2024	1,88%	20 000 000	–	–20 000 000	–
11.10.2024–31.10.2024	1,84%	–	20 700 000	–20 700 000	–
14.08.2024–15.11.2024	1,80%	14 000 000	–	–14 000 000	–
31.10.2024–15.11.2024	1,86%	–	20 800 000	–20 800 000	–
30.08.2024–29.11.2024	1,82%	8 700 000	–	–8 700 000	–
15.11.2024–13.12.2024	1,82%	–	4 800 000	–4 800 000	–
11.10.2024–15.01.2025	2,20%	–	10 000 000	–10 000 000	–
31.10.2024–15.01.2025	1,99%	–	20 000 000	–20 000 000	–
12.12.2024–15.01.2025	1,49%	–	43 700 000	–43 700 000	–
13.12.2024–15.01.2025	1,49%	–	6 900 000	–6 900 000	–
13.12.2024–15.01.2025	1,36%	–	200 000	–200 000	–
29.11.2024–31.01.2025	1,55%	–	8 800 000	–8 800 000	–
31.12.2024–31.01.2025	1,36%	–	1 900 000	–1 900 000	–
15.02.2022–14.02.2025	0,13%	20 000 000	–	–20 000 000	–
15.02.2023–14.02.2025	1,71%	20 000 000	–	–20 000 000	–
15.11.2024–14.02.2025	1,60%	–	15 000 000	–15 000 000	–
15.11.2024–14.02.2025	1,77%	–	14 000 000	–14 000 000	–
30.08.2024–28.02.2025	1,80%	11 700 000	–	–11 700 000	–
17.12.2024–28.02.2025	1,34%	–	10 000 000	–10 000 000	–
18.12.2024–18.03.2025	1,34%	–	9 200 000	–9 200 000	–
10.01.2025–18.03.2025	1,36%	–	23 000 000	–23 000 000	–
15.01.2025–18.03.2025	1,33%	–	22 900 000	–22 900 000	–
31.01.2025–31.03.2025	1,32%	–	11 100 000	–11 100 000	–
10.03.2025–14.04.2025	1,23%	–	1 000 000	–	1 000 000
15.01.2025–15.04.2025	1,28%	–	20 000 000	–	20 000 000
14.02.2025–15.04.2025	1,29%	–	15 700 000	–	15 700 000
28.02.2025–30.04.2025	1,26%	–	23 200 000	–	23 200 000
14.02.2025–15.05.2025	1,22%	–	14 000 000	–	14 000 000
18.03.2025–30.05.2025	1,27%	–	56 800 000	–	56 800 000
31.03.2025–30.05.2025	1,14%	–	10 000 000	–	10 000 000
14.02.2025–13.06.2025	1,16%	–	35 900 000	–	35 900 000
15.01.2025–15.07.2025	1,18%	–	30 000 000	–	30 000 000
29.09.2017–29.09.2025	0,61%	10 000 000	–	–	10 000 000
28.02.2018–28.02.2026	0,78%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.09.2022–15.09.2026	1,50%	10 600 000	–	–	10 600 000
29.09.2017–29.09.2026	0,70%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022–30.11.2026	1,50%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.01.2024–15.01.2027	1,86%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02.2023–15.02.2027	1,77%	20 000 000	–	–	20 000 000
28.02.2018–28.02.2027	0,86%	10 000 000	–	–	10 000 000
29.09.2017–29.09.2027	0,78%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.01.2024–14.01.2028	1,85%	30 000 000	–	–	30 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
15.02.2023–15.02.2028	1,82%	22 000 000	–	–	22 000 000
28.02.2018–29.02.2028	0,94%	20 000 000	–	–	20 000 000
04.01.2019–04.01.2029	0,77%	25 000 000	–	–	25 000 000
15.01.2024–15.01.2029	1,88%	30 000 000	–	–	30 000 000
28.02.2019–28.02.2029	0,75%	15 000 000	–	–	15 000 000
31.12.2024–30.06.2029	1,20%	35 550 000	–	–1 575 000	33 975 000
15.02.2022–15.02.2030	0,64%	20 000 000	–	–	20 000 000
01.04.2020–01.04.2030	0,38%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.08.2022–15.08.2030	1,92%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02.2022–14.02.2031	0,71%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.08.2022–15.08.2031	2,00%	26 500 000	–	–	26 500 000
15.02.2022–15.02.2032	0,73%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.08.2018–31.08.2032	1,25%	20 000 000	–	–	20 000 000
Total		**582 650 000**	**449 600 000**	**–377 575 000**	**654 675 000**

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA
Während des Geschäftsjahres 2024/2025 hat der Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Interswiss» von den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) und UBS (CH) Property Fund – Direct 1a Immo PK folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
30.09.2024–29.11.2024	1,38%	8 000 000	–	–8 000 000	–
29.11.2024–17.12.2024	1,26%	–	10 000 000	–10 000 000	–
31.03.2025–17.04.2025	0,62%	–	10 000 000	–	10 000 000
Total		**8 000 000**	**20 000 000**	**–18 000 000**	**10 000 000**

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

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%
keine

Prüfaufwand
Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtshalbjahr beläuft sich auf CHF 51 676.01 (Vorjahresberichtshalbjahr CHF 52 843.88) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfdienstleistungen.

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).

Immobiliengesellschaft
INTERSWISS Immobilien AG, Zug

Das Aktienkapital der aufgeführten Immobiliengesellschaft gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Interswiss».

Bildnachweis

- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel; Titelbild
- INTERSWISS Immobilien AG, Zug; Genf, Route de Florissant 47ter/bis
- INTERSWISS Immobilien AG, Zug; Spreitenbach, Shopping-Center

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.