Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS LogisticsPlus

Halbjahresbericht 2024/2025
UBS (CH) Property Fund – Direct LogisticsPlus

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.: 24 563 395

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)	805,4	805,7	822,1
Anzahl Anteile	7 958 000	8 000 000	8 000 000
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	101.20	100.72	102.76
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.50[1]	3.50[1]	3.50
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	112.60	104.00	103.00
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	896,1	832,0	824,0
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 061,3	941,5	1 060,4
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	3,69%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	29 (0)	27 (1)	29 (0)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 074,8	955,1	1 074,0
Fremdkapital (in Mio. CHF)	269,4	149,4	251,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	25,3	22,0	46,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,8	0,7	1,2
Nettoertrag (in Mio. CHF)	14,2	12,7	27,9
Performance[2]	12,8%[3]	18,6%[3]	17,4%
SXI Real Estate Funds TR	9,1%	11,2%	15,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	100,0%	96,3%	100,0%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	3,7%	0,0%
Nordwestschweiz	47,1%	52,8%	47,1%
Zürich	30,6%	33,1%	30,6%
Westschweiz	7,0%	2,9%	7,0%
Ostschweiz	5,0%	0,0%	5,0%
Bern	4,2%	4,3%	4,2%
Innerschweiz	3,5%	4,0%	3,5%
Südschweiz	2,6%	2,9%	2,6%

Kennzahlen gemäss AMAS[2]	01.10.2024 31.03.2025	01.10.2023 31.03.2024	01.10.2023 30.09.2024
Anlagerendite	1,9%[3]	1,7%[3]	3,8%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	3,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	100,7%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,9%[3]	1,7%[3]	3,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,6%[3]	1,6%[3]	3,4%
Agio/Disagio	11,3%	3,3%	0,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78,6%	79,1%	79,9%
Fremdfinanzierungsquote	23,2%	13,4%	20,6%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2,5 Jahre	4,0 Jahre	2,9 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,7%	2,3%	2,0%
Mietzinsausfallrate	2,9%	1,4%	2,0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,61%	0,63%	0,59%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – MV (Market Value)	0,77%	0,78%	0,74%

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

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze ***«ESG-Integration»*** *und* ***«Klimaausrichtung»*** *an, die im 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. Änderung des Anhangs

Die in obenstehender dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Anhang 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 LogisticsPlus»** soll zu **«UBS (CH) Property Fund – Direct LogisticsPlus»** 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 1% 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~~.

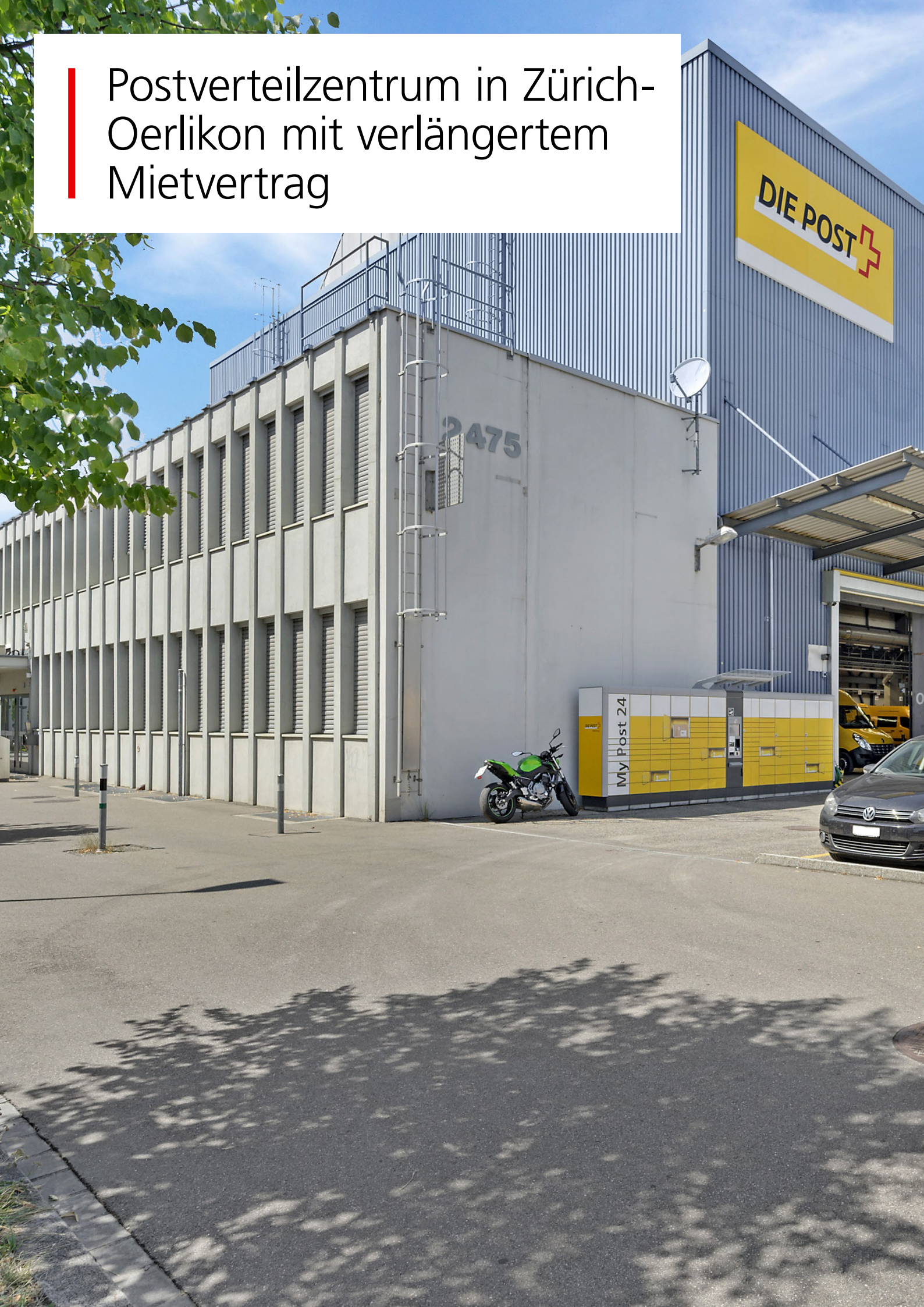
Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die das Vermögen des Immobilienfonds investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird,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

Postverteilzentrum in Zürich-Oerlikon mit verlängertem Mietvertrag



Bericht des Portfoliomanagements

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 verzeichnete UBS LogisticsPlus eine Steigerung der Mieterträge um CHF 3,3 Mio. auf CHF 25,3 Mio. Die Restlaufzeit der fixierten kommerziellen Mietverträge wurde von 8,9 auf 10,2 Jahre erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 23,2% mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,70% und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 2,5 Jahren.

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
Nachdem sich die Spitzenrenditen für Schweizer Logistikimmobilien 2024 stabil entwickelten, wurde im 1. Quartal 2025 wieder eine leichte Kompressionen von 15 Basispunkten verzeichnet. Aufgrund des deutlichen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation bleibt die Risikoprämie über dem langjährigen Mittel.

Kommerzielle Immobilien mit stabiler Performance
Die konjunkturelle Abschwächung in der Industrie und insbesondere im Aussenhandel wirken auch im Logistiksegment dämpfend. Gemäss CBRE sind die Angebotsquote und die Spitzenmieten dennoch im Vorjahresvergleich konstant geblieben. Aufgrund der Zölle dürften besonders die exportorientierte Industrie und Logistik unter Druck bleiben bzw. weiter unter Druck geraten. Die inländische Logistik hingegen könnte profitieren, da die Resilienz der Lieferketten zunehmend in den Fokus rückt. Zudem wirkt das Wachstum des Onlinehandels weiter stabilisierend.

Auch die Angebotsquoten der grössten Schweizer Büromärkte blieben zwischen 3Q24 und 1Q25 laut 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 Bestandesmieten schweizweit um durchschnittlich 3,4%.

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

UBS LogisticsPlus gelang es im ersten Halbjahr die Mieterträge im Vergleich zur Vorjahrsperiode um CHF 3,3 Mio. auf CHF 25,3 Mio. zu steigern. Diese positive Entwicklung resultiert aus Zukäufen im vorangegangenen Geschäftsjahr sowie dem fertiggestellten Bauprojekt in Bülach, welches seit Februar 2025 ertragswirksam geworden ist.

Die Mietzinsausfallrate stieg von 1,4% im ersten Halbjahr 2024 auf aktuell 2,9%, was unter anderem auf den Leerstand einer Single-Tenant Industrieliegenschaft in Cousset zurückzuführen ist. Der Leerstand resultiert aus der Insolvenz des bisherigen Mieters im vorangegangenen Geschäftsjahr. Aktuell laufen die Neuvermietungsaktivitäten am Standort. Per 1. März 2025 konnte ein neuer Mietvertrag für eine Teilfläche von rund 2500 m² abgeschlossen werden, der seine Wirkung im zweiten Halbjahr entfalten wird.

Neben diesem Neuabschluss konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres noch eine grosse und wichtige Mietvertragsverlängerung erzielt werden. In Zürich Oerlikon konnte der Mietvertrag über rund 10 000 m² Logistik- und Büroflächen mit der Schweizerischen Post um 15 Jahre verlängert werden.

Diese Vertragsverlängerung führt zusammen mit den Neuakquisitionen des vorangegangenen Geschäftsjahres und dem fertiggestellten Bauprojekt zu einer Steigerung der Restlaufzeit der fixierten kommerziellen Mietverträge (WAULT) auf 10,2 Jahre und somit zu einer stabilen Ertragssituation.

Die Vermietungserfolge unterstreichen die Attraktivität der kommerziellen Liegenschaften in einem anspruchsvollen Marktumfeld.

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

Industrieliegenschaft in Cousset

Postverteilzentrum in Zürich Oerlikon

Der Börsenkurs des UBS LogisticsPlus hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 von CHF 103.00 auf CHF 112.60 erhöht. Die hieraus resultierende Performance von 12,8% übertrifft die Börsenperformance des Gesamtmarktes gemessen am SXI Real Estate Funds Total Return Index für die halbjährige Berichtsperiode, welcher eine Performance von 9,1% aufwies.

Das Agio erhöhte sich von 0,2% per 30. September 2024 auf aktuell 11,3%. Dieser Anstieg spiegelt zum einen die gestiegene Nachfrage nach indirekten Immobilieninvestitionen als Folge der Zinswende, zum anderen aber auch das Interesse am Segment der Logistikimmobilie wider.

Finanzbericht

In Folge der Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG wurde die Darstellung des Halbjahresberichts 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 246,2 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23,2% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 auf CHF 25,3 Mio.

Aufgrund der im Vorjahr getätigten Käufe hat sich das aufgenommene Fremdkapital von CHF 125,8 Mio. auf CHF 246,2 Mio. deutlich erhöht. Folglich sind die Hypothekarzinsen im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 1,0 Mio. gestiegen und belaufen sich auf CHF 2,2 Mio. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2025 beläuft sich auf 1,7% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 2,5 Jahre. Für die zweite Jahreshälfte ist vorgesehen, einen Teil dieser Hypotheken längerfristig zu fixieren, um das Zinsänderungsrisiko zu verringern.

Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen belaufen sich auf CHF 1,97 Mio. oder 7,8% der Mietzinseinnahmen und sind somit um CHF 0,2 Mio. tiefer als in der Vorjahresperiode.

Der sich ergebende Nettoertrag von CHF 14,2 Mio. liegt mit 12,1% über dem Vorjahreswert. Unter Berücksichtigung des nicht realisierten Kapitalgewinns von CHF 1,1 Mio. ergibt sich ein Gesamterfolg für das erste Halbjahr von CHF 15,3 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)	1 396 628.35	876 512.47	520 115.88
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften[1]	1 060 615 000.00	1 060 360 000.00	255 000.00
Laufende Sanierungen	641 000.00	0.00	641 000.00
Total Grundstücke	1 061 256 000.00	1 060 360 000.00	896 000.00
Sonstige Vermögenswerte	12 117 911.40	12 784 958.39	–667 046.99
Gesamtfondsvermögen	**1 074 770 539.75**	**1 074 021 470.86**	**749 068.89**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–123 700 000.00	–105 800 000.00	–17 900 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–16 876 821.19	–27 307 352.01	10 430 530.82
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	–140 576 821.19	–133 107 352.01	–7 469 469.18
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–122 501 500.00	–112 501 500.00	–10 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	–122 501 500.00	–112 501 500.00	–10 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	–263 078 321.19	–245 608 852.01	–17 469 469.18
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**811 692 218.56**	**828 412 618.85**	**–16 720 400.29**
Geschätzte Liquidationssteuern	–6 334 000.00	–6 334 000.00	0.00
Nettofondsvermögen	**805 358 218.56**	**822 078 618.85**	**–16 720 400.29**

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	**822 078 618.85**	**819 948 331.52**	**2 130 287.33**
Ordentliche Jahresausschüttung	–28 000 000.00	–28 000 000.00	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	–4 033 680.00	0.00	–4 033 680.00
Gesamterfolg	15 313 279.71	30 256 287.33	–14 943 007.62
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	–126 000.00	126 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**805 358 218.56**	**822 078 618.85**	**–16 720 400.29**
Nettoinventarwert pro Anteil	**101.20**	**102.76**	**–1.56**

Entwicklung der Anteile

	01.10.2024–31.03.2025 Anzahl	01.10.2023–30.09.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	8 000 000	8 000 000	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	–42 000	0	–42 000
Bestand Ende Berichtsperiode	**7 958 000**	**8 000 000**	**–42 000**

[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
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	25 339 851.42	21 995 424.29	3 344 427.13
Sonstige Erträge	252 273.05	666 958.67	–414 685.62
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**25 592 124.47**	**22 662 382.96**	**2 929 741.51**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	–2 205 683.56	–1 212 147.18	–993 536.38
Baurechtszinsen	–579 353.80	–584 152.00	4 798.20
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–763 594.05	–700 646.42	–62 947.63
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–1 206 628.50	–1 506 955.15	300 326.65
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	–653 742.03	–935 382.23	281 640.20
Verwaltungsaufwand[2]	–622 185.38	–465 711.95	–156 473.43
Steuern und Abgaben	–2 403 628.22	–2 104 589.24	–299 038.98
Schätzungs- und Prüfaufwand	–55 081.00	–55 373.00	292.00
Reglementarische Vergütungen an			
die Fondsleitung	–2 792 526.84	–2 306 649.36	–485 877.48
die Depotbank	–81 122.03	–81 994.84	872.81
den Market Maker[3]	0.00	–13 665.81	13 665.81
Sonstige Aufwendungen	–18 599.35	–21 398.21	2 798.86
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	**–11 382 144.76**	**–9 988 665.39**	**–1 393 479.37**
Nettoertrag	**14 209 979.71**	**12 673 717.57**	**1 536 262.14**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	–39 608.76	39 608.76
Realisierter Erfolg	**14 209 979.71**	**12 634 108.81**	**1 575 870.90**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 103 300.00	1 160 300.00	–57 000.00
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	**15 313 279.71**	**13 794 408.81**	**1 518 870.90**

[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)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	1,5	1,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	835,6	835,6
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.03.2025	30.09.2024
Mietzinsausfallrate	2,9%	2,0%
Fremdfinanzierungsquote	23,2%	20,6%
Ausschüttungsrendite	n. a.	3,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n. a.	100,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78,6%	79,9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,61%	0,59%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – MV (Market Value)	0,77%	0,74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,9%[1]	3,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,6%[1]	3,4%
Agio/Disagio	11,3%	0,2%
Performance	12,8%[1]	17,5%
Anlagerendite	1,9%[1]	3,8%

[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, 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.	0,5%	1,0%	0,5%	1,0%
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%	1,0%	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.	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
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.	0,0%	5,0%	0,0%	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%	0,0%	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	19,5	19,5
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	5,7	7,0

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	77,5	67,5
> 5 Jahre	45,0	45,0

[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»	1 061,3	1 060,4
Total Anlagen	**1 061,3**	**1 060,4**

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

																				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.		Lagerräume		Industrie und Produktion		Übrige kommerzielle Räume: Logistik		Übrige kommerzielle Räume: 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	Anz.	m²	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften																																				
Bachenbülach, Kasernenstrasse 6	1	60	13 751	12 489	2008	16.10.2018	Alleineigentum	29 996 200	31 770 000	756 429	–	–	756 429	–	–	–	–	–	–	–	–	55	–	–	2	989	1	464	–	–	2	12 298	–	–	5	13 751	100,00
Basel, St.Alban-Graben 3a	1	353	–	4 238	2021	08.05.2018	Alleineigentum im Baurecht	66 043 000	60 280 000	1 329 740	800	0,06	1 328 940	–	–	–	–	–	–	–	–	353	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Bern, Bolligenstrasse 93	1	65	7 708	17 722	2002/2008	19.04.2017	Alleineigentum im Baurecht	20 882 000	21 990 000	636 790	–	–	636 790	–	–	–	–	–	–	–	–	62	–	–	1	1 126	–	–	–	–	2	6 582	–	–	3	7 708	100,00
Bülach, Schützenmattstrasse 133, 137	1	95	18 020	12 558	2024	01.10.2014	Alleineigentum	42 168 300	47 100 000	360 833	–	–	360 833	–	–	–	–	–	–	–	–	88	–	–	4	1 250	–	–	–	–	3	16 770	–	–	7	18 020	100,00
Bülach*, Schützenmattstrasse 30, 32, 34	1	129	9 601	15 949	1973	11.08.2020	Alleineigentum	20 639 700	12 473 000	344 443	21 210	6,16	323 233	–	–	–	–	–	–	–	–	106	–	–	–	–	10	583	–	–	–	–	13	9 018	23	9 601	100,00
Bülach, Schützenmattstrasse 65, Paketverteilzentrum	1	200	8 048	13 806	2021	01.10.2014	Alleineigentum	28 389 000	32 640 000	745 719	–	–	745 719	–	–	–	–	–	–	–	–	190	–	–	1	988	–	–	–	–	1	6 623	8	437	10	8 048	100,00
Bülach, Schützenmattstrasse 66, 70, Pneuhalle	1	92	20 189	22 976	1980	01.10.2014	Alleineigentum	15 587 000	16 570 000	464 545	7 560	1,63	456 985	–	–	–	–	–	–	–	–	89	–	–	1	133	–	–	–	–	2	20 056	–	–	3	20 189	100,00
Bülach*, Schützenmattstrasse 69, 71, 77, 93, Mitte	4	170	27 056	23 082	1966/1993	01.10.2014	Alleineigentum	57 551 200	58 410 000	1 488 035	75 440	5,07	1 412 595	–	–	–	–	–	–	–	–	129	1	135	12	1 872	1	11	–	–	21	23 977	6	1 061	41	27 056	100,00
Caslano, Via Industria 1	1	214	9 610	22 291	1960/1998	01.06.2020	Alleineigentum	28 012 500	27 100 000	564 158	–	–	564 158	–	–	–	–	–	–	–	–	213	–	–	–	–	–	–	1	9 610	–	–	–	–	1	9 610	100,00
Cousset*, Route de Corcelles 86	1	8	6 545	14 978	2021	01.02.2022	Alleineigentum	18 520 500	12 429 000	505 286	500 000	98,95	5 286	–	–	–	1	–	1	175	2,67	2	–	–	1	935	1	785	1	4 650	–	–	2	–	5	6 370	97,33
Derendingen, Luterbachstrasse 1, 3	2	300	54 389	98 825	1992/2017	01.10.2014	Alleineigentum	93 792 100	106 690 000	2 749 158	–	–	2 749 158	–	–	–	–	–	–	–	–	262	–	–	6	1 723	1	4 160	–	–	18	43 577	13	4 929	38	54 389	100,00
Frauenfeld, Langfeldstrasse 89	2	179	26 513	39 438	1977/1992/2007	01.05.2024	Alleineigentum	53 756 000	53 470 000	1 426 850	–	–	1 426 850	–	–	–	–	–	–	–	–	177	–	–	–	–	1	26 513	–	–	–	–	1	–	2	26 513	100,00
Hunzenschwil, Hauptstrasse 58	1	118	6 266	19 825	1952	01.01.2021	Alleineigentum	14 501 100	14 190 000	318 181	–	–	318 181	–	–	–	–	–	–	–	–	109	–	–	3	897	3	2 298	3	3 071	–	–	–	–	9	6 266	100,00
Illnau-Effretikon, Im Langhag 5, «Kubo»	1	92	4 787	4 652	1996	01.10.2021	Alleineigentum	12 290 500	12 170 000	320 064	–	–	320 064	–	–	–	–	–	–	–	–	77	–	–	10	2 135	–	–	4	2 489	–	–	1	163	15	4 787	100,00
Interlaken, untere Bönigstrasse 27	1	29	1 577	2 667	2013	01.09.2024	Alleineigentum	4 696 200	4 700 000	123 779	–	–	123 779	–	–	–	–	–	–	–	–	20	–	–	2	206	2	875	–	–	1	325	4	171	9	1 577	100,00
Kirchberg, Solothurnstrasse 28	1	111	17 963	24 429	2010	16.03.2020	Alleineigentum	23 985 900	18 190 000	375 000	–	–	375 000	–	–	–	–	–	–	–	–	90	–	–	3	1 547	–	–	18	16 416	–	–	–	–	21	17 963	100,00
Lenzburg, Sägestrasse 50, 52	1	120	10 956	19 804	2002/2004	31.03.2017	Alleineigentum	30 327 900	29 190 000	730 861	10 609	1,45	720 252	–	–	–	–	–	–	–	–	107	–	–	8	1 805	1	9	–	–	3	8 940	1	202	13	10 956	100,00
Oberbuchsiten, Industriestrasse 641, VZO2	1	26	19 920	12 029	1995	01.09.2020	Alleineigentum	35 598 000	36 170 000	725 684	750	0,10	724 934	–	–	–	–	–	–	–	–	23	–	–	–	–	3	19 920	–	–	–	–	–	–	3	19 920	100,00
Oberentfelden, Suhrerstrasse 57/Suhrenmattengässli 8	2	147	10 888	9 211	1969/2007	01.11.2023	Alleineigentum	26 609 400	26 350 000	671 245	48 641	7,25	622 604	–	–	–	–	–	–	–	–	107	1	–	17	2 217	17	7 860	–	–	–	–	5	811	40	10 888	100,00
Pfäffikon*, Barzloostrasse 1	1	135	14 278	10 274	2009	01.01.2021	Alleineigentum	48 214 500	45 201 000	1 235 808	37 430	3,03	1 198 378	–	–	–	–	–	–	–	–	109	–	–	9	1 938	6	1 968	5	9 946	–	–	6	426	26	14 278	100,00
Pratteln*, Im Wannenboden 8, 10	1	269	20 261	26 105	1998	01.07.2021	Alleineigentum im Baurecht	51 252 400	47 092 000	1 437 111	57 455	4,00	1 379 656	–	–	–	–	–	–	–	–	183	–	–	33	2 326	41	15 953	–	–	4	1 299	8	683	86	20 261	100,00
Rothenburg, Station-Ost 3	1	6	3 297	7 848	2009	31.12.2019	Alleineigentum	22 688 900	20 740 000	399 752	–	–	399 752	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	3	849	–	–	–	–	1	2 448	1	–	5	3 297	100,00
Rupperswil, Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015	Alleineigentum	55 772 000	60 590 000	1 628 252	–	–	1 628 252	–	2	–	2	–	4	340	0,83	79	–	–	1	1 057	–	–	–	–	6	39 570	–	–	7	40 627	99,17
Schmitten, Bahnhofstrasse 47, 47a	1	168	23 525	41 494	1991/2008	01.05.2024	Alleineigentum	48 163 400	48 140 000	1 330 717	–	–	1 330 717	–	–	–	1	–	1	102	0,43	151	–	–	6	942	4	21 730	–	–	–	–	6	751	16	23 423	99,57
Sissach, Reuslistrasse 31, 33, 35/Felsenstrasse 21	1	66	10 635	11 436	1935/1956/2008	18.05.2020	Alleineigentum	25 889 900	24 480 000	794 805	–	–	794 805	–	–	–	–	–	–	–	–	61	–	–	1	1 124	1	2 676	2	3 525	–	–	1	3 310	5	10 635	100,00
Unterkulm, KWC-Gasse 1	1	5	25 921	16 486	1991/2001	01.10.2022	Alleineigentum	95 145 900	94 920 000	2 050 000	–	–	2 050 000	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	1	1 949	–	–	–	–	3	23 972	–	–	4	25 921	100,00
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 9	1	69	5 861	6 444	1976	01.01.2021	Alleineigentum	13 021 600	12 940 000	413 628	–	–	413 628	–	–	–	–	–	–	–	–	60	–	–	2	467	2	1 458	2	3 528	–	–	3	408	9	5 861	100,00
Zell*, Luzernstrasse 32	1	140	4 993	9 932	2021	13.12.2019	Alleineigentum	16 442 900	16 770 000	445 010	–	–	445 010	–	–	–	–	–	–	–	–	136	–	–	1	1 196	2	276	–	–	–	–	1	3 521	4	4 993	100,00
Zürich*, Eduard-Imhof-Strasse 6, 8	2	32	37 841	45 572	1965/2004/2005/2009/2012	15.09.2018	Alleineigentum	64 582 900	68 501 000	1 727 863	–	–	1 727 863	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	3	733	13	3 535	–	–	3	13 572	12	20 001	31	37 841	100,00
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	**36**	**3 488**	**461 366**	**583 556**				**1 064 520 900**	**1 061 256 000**	**26 099 746**	**759 895**	**2,91**	**25 339 851**	**–**	**2**	**–**	**4**	**–**	**6**	**617**	**0,13**	**3 041**	**2**	**135**	**131**	**30 404**	**110**	**111 074**	**36**	**53 235**	**70**	**220 009**	**92**	**45 892**	**441**	**460 749**	**99,87**
davon im Baurecht								138 177 400	129 362 000	3 403 641	58 255	1,71	3 345 386																								
Gesamttotal	**36**	**3 488**	**461 366**	**583 556**				**1 064 520 900**	**1 061 256 000**	**26 099 746**	**759 895**	**2,91**	**25 339 851**	**–**	**2**	**–**	**4**	**–**	**6**	**617**	**0,13**	**3 041**	**2**	**135**	**131**	**30 404**	**110**	**111 074**	**36**	**53 235**	**70**	**220 009**	**92**	**45 892**	**441**	**460 749**	**99,87**
davon im Baurecht								138 177 400	129 362 000	3 403 641	58 255	1,71	3 345 386																								

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
30.08.2024–11.10.2024	1,96%	31 700 000	–	–31 700 000	–
30.08.2024–11.10.2024	2,02%	31 500 000	–	–31 500 000	–
13.09.2024–11.10.2024	1,97%	200 000	–	–200 000	–
11.10.2024–12.11.2024	2,00%	–	28 100 000	–28 100 000	–
12.11.2024–13.12.2024	2,02%	–	21 100 000	–21 100 000	–
11.10.2024–17.01.2025	1,75%	–	31 700 000	–31 700 000	–
12.12.2024–17.01.2025	1,50%	–	9 300 000	–9 300 000	–
13.12.2024–17.01.2025	1,79%	–	16 100 000	–16 100 000	–
12.12.2024–28.01.2025	1,52%	–	10 000 000	–10 000 000	–
31.12.2024–31.01.2025	1,36%	–	800 000	–800 000	–
31.10.2024–14.02.2025	1,61%	–	4 300 000	–4 300 000	–
12.11.2024–14.02.2025	1,60%	–	6 600 000	–6 600 000	–
30.09.2024–28.02.2025	1,79%	3 700 000	–	–	–
17.01.2025–18.03.2025	1,35%	–	39 000 000	–39 000 000	–
17.01.2025–18.03.2025	1,48%	–	13 400 000	–13 400 000	–
30.09.2024–31.03.2025	1,68%	16 200 000	–	–	–
31.01.2025–30.04.2025	1,26%	–	800 000	–	800 000
18.03.2025–16.05.2025	1,21%	–	39 000 000	–	39 000 000
18.03.2025–16.05.2025	1,37%	–	13 400 000	–	13 400 000
31.05.2024–30.05.2025	1,90%	22 500 000	–	–	22 500 000
28.02.2025–30.05.2025	1,22%	–	3 700 000	–	3 700 000
31.03.2025–30.05.2025	1,23%	–	16 200 000	–	16 200 000
18.12.2024–30.06.2025	1,40%	–	4 000 000	–	4 000 000
31.03.2025–30.06.2025	1,14%	–	4 600 000	–	4 600 000
14.02.2025–15.08.2025	1,10%	–	9 500 000	–	9 500 000
28.01.2025–23.01.2026	1,14%	–	10 000 000	–	10 000 000
30.08.2024–31.08.2026	1,82%	10 000 000	–	–	10 000 000
01.11.2023–02.11.2026	1,99%	10 000 000	–	–	10 000 000
12.12.2024–11.12.2026	1,34%	–	5 000 000	–	5 000 000
30.08.2024–31.08.2027	1,83%	5 000 000	–	–	5 000 000
12.12.2024–10.12.2027	1,34%	–	5 000 000	–	5 000 000
15.05.2023–15.05.2028	2,35%	5 000 000	–	–	5 000 000
30.08.2024–31.08.2028	1,69%	10 000 000	–	–	10 000 000
01.11.2023–01.11.2028	2,05%	17 501 500	–	–	17 501 500
30.08.2024–31.08.2029	1,69%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.05.2023–15.05.2030	2,42%	5 000 000	–	–	5 000 000
30.08.2024–31.08.2030	1,71%	5 000 000	–	–	5 000 000
25.05.2023–25.05.2032	2,48%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.05.2023–16.05.2033	2,51%	5 000 000	–	–	5 000 000
25.05.2023–25.05.2033	2,52%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.05.2023–14.05.2038	2,65%	5 000 000	–	–	5 000 000
Total		**218 301 500**	**291 600 000**	**–243 800 000**	**246 201 500**

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%
Fastlog AG
KWC Group AG
Coop Genossenschaft
Denner AG

Prüfaufwand
Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtshalbjahr beläuft sich auf CHF 24 581.00 (Vorjahresberichtshalbjahr CHF 28 323.00) 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).

Bildnachweis

- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel; Titelbild
- Backbone, Genf;
  - Zürich, Eduard-Imof-Strasse 6, 8, «Postverteilzentrum»
  - Cousset, Route de Corcelles 86

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.