

# UBS Direct Residential

Halbjahresbericht 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	5
Finanzrechnung	6
Anhang	8
Liegenschaftenverzeichnis	10

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2019  
Valoren-Nr.: 2 646 536

## **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.

# Organisation

## Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,  
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

## Verwaltungsrat

- André Müller-Wegner  
Präsident  
Managing Director  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(bis 31.12.2019)
- Reto Ketterer  
Vizepräsident  
Managing Director  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente  
Delegierter  
Managing Director  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Thomas Rose  
Mitglied  
Managing Director  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin  
Unabhängiges Mitglied  
Non-executive Director
- Dr. Andreas Schlatter  
Unabhängiges Mitglied  
Non-executive Director  
(bis 31.12.2019)

## Geschäftsleitung

- André Valente  
Managing Director  
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène Del Cioppo  
Managing Director  
Leiter Business Development & Client Management und  
Stellvertretender Geschäftsführer
- Dr. Daniel Brüllmann  
Managing Director  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Executive Director  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister  
Executive Director  
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance
- Thomas Reisser  
Executive Director  
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin  
Executive Director  
Leiter Legal Services

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Stefan Pfister
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftenverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona GVA AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- De Rham & Cie SA, Lausanne

## Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der  
Schweiz

## Kontaktstelle in Liechtenstein

Zahlstelle  
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft,  
Stättle 44, FL-9490 Vaduz

# Mitteilungen an die Anleger

## **I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich**

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland sind die folgenden Ausführungen zu beachten: Das deutsche Investmentsteuergesetz wurde zum 1. Januar 2018 umfangreich reformiert. Die Reform brachte grundlegende Veränderungen bei der Besteuerung von Publikumsfonds mit sich. Die in der Vergangenheit ausgestellten Bescheinigungen gemäss § 5 InvStG, welche im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sind nach neuer Rechtslage nicht mehr vorgesehen.

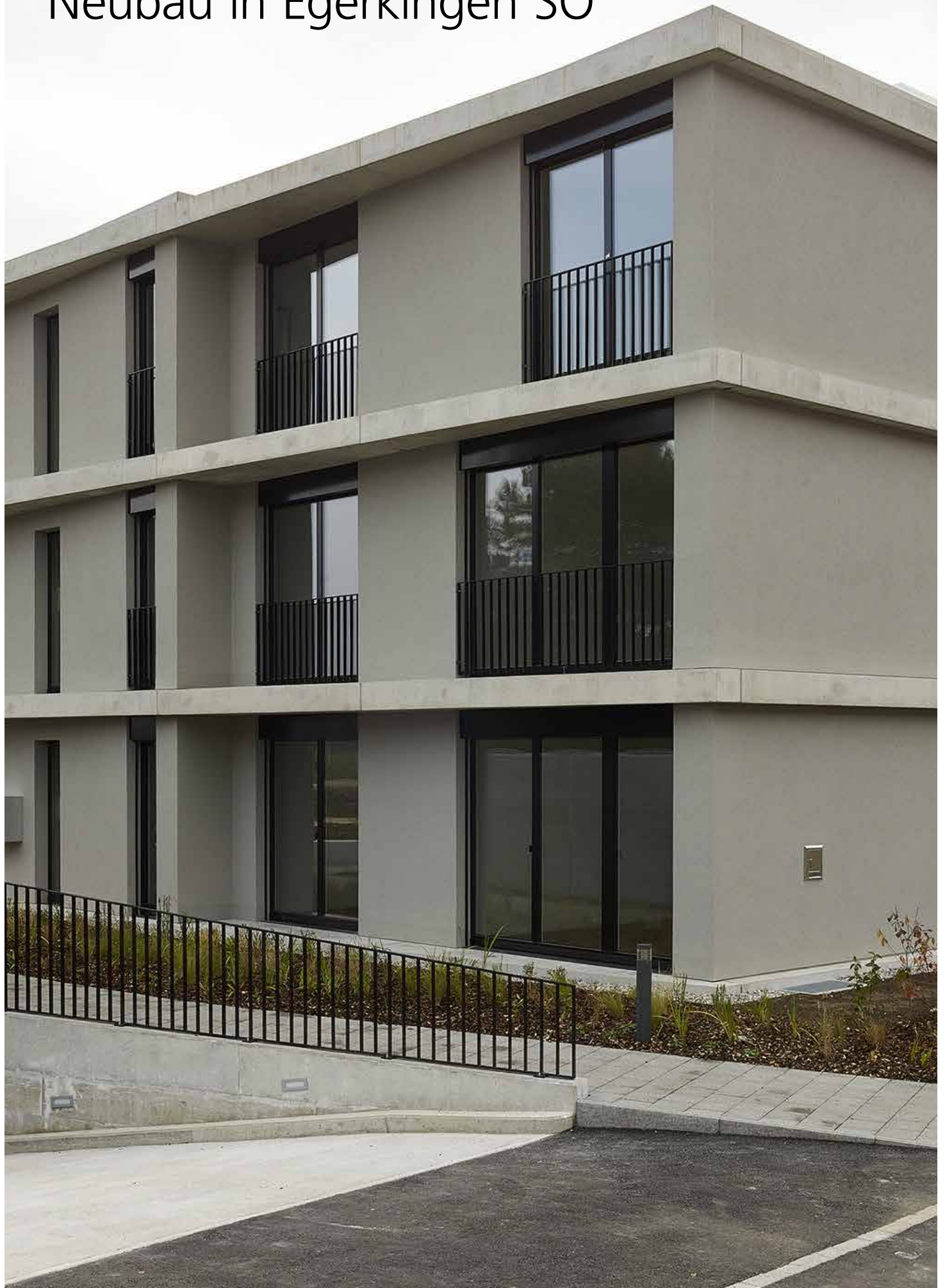
Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung verfügt der vorliegende Immobilienfonds in Österreich über den steuerlichen Status des Meldefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes (InvFG) und meldet zu diesem Zweck die Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 186 (2) Z 2 InvFG an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Private Investoren, die ihre Anteile auf einem österreichischen Depot halten, unterliegen grundsätzlich der KEST-Endbesteuerung.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

# Neubau in Egerkingen SO



# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	542,4	537,0	440,2
Anzahl Anteile	39 827 620	39 827 620	33 189 683
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	13.62	13.48	13.26
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	0.42	0.40	0.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	17.20	14.25	17.20
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	705,3	684,2	573,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	710,6	689,9	578,2
Fremdkapital (in Mio. CHF)	168,2	152,8	138,0
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	16,4	14,2	13,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	1,7	1,4	1,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	8,8	9,0	7,7
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	15,7%	-8,0%	-6,9%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	6,8%	-2,8%	-0,5%
Wohnbauten	84,6%	82,7%	82,1%
Gemischte Bauten	13,6%	14,8%	16,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1,2%	0,7%	0,8%
Bauland/Angefangene Bauten	0,6%	1,8%	0,5%
Kanton Bern	25,8%	26,9%	26,3%
Kanton Aargau	24,0%	22,9%	25,2%
Kanton Zürich	19,6%	19,6%	19,3%
Kanton St. Gallen	10,0%	10,2%	9,3%
Kanton Solothurn	9,5%	9,4%	7,9%
Übrige Kantone	11,1%	11,0%	12,0%
<b>Kennzahlen gemäss SFAMA</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,6%	1,6%	1,8%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,8%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,4%	1,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,2%	0,9%	1,4%
Agio/Disagio	26,3%	5,7%	29,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	67,3%	68,5%
Fremdfinanzierungsquote	20,6%	19,7%	21,5%
Mietausfallrate	5,5%	7,9%	7,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV	0,85%	0,91%	0,78%

<sup>1</sup> Ausschüttung des Vorjahres.

<sup>2</sup> Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

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 Performedaten.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 340 772.16	2 548 262.05	-207 489.89
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Arbeiten <sup>1</sup>	4 185 000.00	12 475 000.00	-8 290 000.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	595 625 000.00	566 027 000.00	29 598 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>20 820 000.00</i>	<i>20 218 000.00</i>	<i>602 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	8 859 000.00	4 469 000.00	4 390 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	95 799 000.00	101 176 000.00	-5 377 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>11 051 000.00</i>	<i>10 979 000.00</i>	<i>72 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 407 000.00</i>	<i>24 260 000.00</i>	<i>147 000.00</i>
Laufende Sanierungen	872 000.00	77 000.00	795 000.00
Total Grundstücke	705 340 000.00	684 224 000.00	21 116 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 886 565.55	3 110 800.57	-224 235.02
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>710 567 337.71</b>	<b>689 883 062.62</b>	<b>20 684 275.09</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-95 000 000.00	-70 000 000.00	-25 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 611 740.01	-3 340 669.98	-3 271 070.03
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-101 611 740.01	-73 340 669.98	-28 271 070.03
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000.00	-65 000 000.00	15 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-50 000 000.00	-65 000 000.00	15 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-151 611 740.01	-138 340 669.98	-13 271 070.03
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>558 955 597.70</b>	<b>551 542 392.64</b>	<b>7 413 205.06</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-16 543 711.00	-14 496 346.00	-2 047 365.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>542 411 886.70</b>	<b>537 046 046.64</b>	<b>5 365 840.06</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2019-31.12.2019 CHF	1.7.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-15 548.90	-16 502.45	953.55
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	16 398 798.51	14 236 021.03	2 162 777.48
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00	0.00
Sonstige Erträge	21 571.64	11 147.79	10 423.85
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1 128 449.29	-1 128 449.29
<b>Total Ertrag</b>	<b>16 404 821.25</b>	<b>15 359 115.66</b>	<b>1 045 705.59</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	69 360.55	-1 114.49	70 475.04
Baurechtszinsen	-8 390.60	-8 390.60	0.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 708 121.50	-1 376 441.25	-331 680.25
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 319 483.25	-805 567.91	-513 915.34
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-694 470.84	-783 660.48	89 189.64
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-1 013 380.27	-893 756.30	-119 623.97
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-43 423.20	-44 513.25	1 090.05
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-150 000.00	-125 000.00	-25 000.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-2 700 678.43	-2 357 329.71	-343 348.72
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-12 255.59	-7 668.17	-4 587.42
<b>Total Aufwand</b>	<b>-7 580 843.13</b>	<b>-6 403 442.16</b>	<b>-1 177 400.97</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.



	1.7.2019-31.12.2019 CHF	1.7.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>8 823 978.12</b>	<b>8 955 673.50</b>	<b>-131 695.38</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>8 823 978.12</b>	<b>8 955 673.50</b>	<b>-131 695.38</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-308 068.37	-2 482 904.43	2 174 836.06
<b>Gesamterfolg</b>	<b>8 515 909.75</b>	<b>6 472 769.07</b>	<b>2 043 140.68</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2019-31.12.2019 CHF	1.7.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)</b>	<b>538 260 306.50</b>	<b>442 526 041.14</b>	<b>95 734 265.36</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-16 727 600.40	-13 275 873.20	-3 451 727.20
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	89 877 666.98	-89 877 666.98
Gesamterfolg	8 515 909.75	6 472 769.07	2 043 140.68
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	43 514.20	43 514.20	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus Kapitalgewinnen	1 507 084.65	614 256.45	892 828.20
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	150 000.00	125 000.00	25 000.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>542 411 886.70</b>	<b>537 046 046.64</b>	<b>5 365 840.06</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>13.62</b>	<b>13.48</b>	<b>0.14</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.7.2019-31.12.2019 Anzahl	1.7.2018-31.12.2018 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	39 827 620	33 189 683	6 637 937
Ausgegebene Anteile	0	6 637 937	-6 637 937
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>39 827 620</b>	<b>39 827 620</b>	<b>0</b>

# Anhang

	31.12.2019	31.12.2018
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	2,1	1,8
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	12,2	11,3
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	608,0	589,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

## Kennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
Mietausfallrate	5,5%	7,9%
Fremdfinanzierungsquote	20,6%	19,7%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	67,3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,85%	0,91%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>1</sup>	1,5%	1,4%
Agio/Disagio	26,3%	5,7%
Performance <sup>1</sup>	15,7%	-8,0%
Anlagerendite <sup>1</sup>	1,6%	1,6%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

<sup>1</sup> Berechnung für 6 Monate.

## 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 SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

### Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	31.12.2019		31.12.2018	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	2,9%	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	21,6

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

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	50,0	65,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Angefangene Bauten</b>							
Niederhasli	Niederglatterstr. 10		-	-	-	-	-
<b>Total angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	7	3
Altstätten	Nordstr. 24, 24a**	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a**	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2**	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6**	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100**	1971	45	9	21	15	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24**	1971	73	30	15	28	-
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12**	2012	49	8	24	14	3
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Holenbaumacker	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7	1985	40	12	12	12	4
Flawil	Oberstr. 4**	1984	11	4	4	3	-
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45**	1970	56	11	17	28	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a**	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2**	1983	28	-	11	14	3
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23**	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519**	1992	32	5	15	12	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	6 974 494.55	4 185 000		0.00
			<b>6 974 494.55</b>	<b>4 185 000</b>		<b>0.00</b>
4	27	44	3 874 951.10	5 118 000	7,2	111 264.00
1	13	31	3 818 630.75	5 761 000	13,7	105 722.00
-	27	56	7 065 868.50	6 722 000	8,4	144 414.10
-	45	77	8 440 837.50	8 649 000	0,6	210 440.00
-	37	69	9 281 873.15	10 768 000	1,5	288 124.00
2	33	56	9 384 238.10	9 263 000	4,1	205 565.85
-	21	33	2 719 109.50	2 869 000	3,7	83 236.00
-	15	29	4 056 776.85	3 987 000	4,8	97 355.00
7	16	56	7 032 882.15	7 445 000	2,0	228 695.00
-	6	24	4 039 222.45	4 283 000	0,0	110 240.00
-	7	35	7 385 141.65	7 425 000	0,6	170 052.00
-	28	51	6 062 352.58	6 882 000	0,1	175 452.00
4	32	90	11 850 001.35	17 739 000	2,5	351 779.30
-	7	21	3 774 031.15	5 734 000	6,9	102 312.50
82	589	1200	20 745 407.89	21 796 000	10,9	592 376.61
-	47	92	8 653 432.84	12 108 000	2,3	279 084.00
-	96	169	13 578 796.90	15 299 000	5,8	410 316.80
-	24	48	7 924 180.90	7 686 000	9,6	159 322.80
19	49	117	30 498 949.44	35 661 000	7,0	705 621.00
-	24	48	7 158 966.30	9 267 000	1,4	200 645.65
-	25	41	4 631 973.40	4 499 000	2,7	97 319.00
-	15	33	6 843 611.95	6 332 000	1,5	133 788.15
-	59	93	15 457 577.45	15 638 000	28,9	76 245.00
-	80	120	13 145 042.35	12 934 000	2,6	289 973.00
-	14	25	2 743 136.43	2 394 000	7,1	69 348.00
-	64	120	15 208 142.30	16 451 000	2,2	413 274.50
-	16	34	3 107 359.40	3 375 000	1,9	100 664.00
-	60	88	7 012 719.87	7 499 000	12,2	181 051.00
-	74	122	16 501 152.40	17 483 000	6,1	425 423.98
-	14	26	2 002 895.20	2 595 000	10,0	63 768.55
1	67	141	19 733 106.65	20 265 000	5,8	485 765.40
-	23	43	4 558 410.70	4 409 000	2,7	128 439.00
1	44	77	9 362 635.35	8 908 000	0,5	259 140.00

## Ort

## Strasse

## Baujahr Wohnungen\*

## Wohnungsgrössen (Zimmer)\*

				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17, 19**	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a**	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7**	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschstr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13	1962	26	8	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	27	6	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöftland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
St. Gallen	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6**	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dorniackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62**	1975	31	7	12	12	-
<b>Uznach</b>	Zürcherstr. 31, 33, 33a**	1983	30	6	9	15	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b (Wangs)	1963	12	-	6	6	-
Wattwil	Grüenastr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wetzikon (ZH)	Ankengasse 6, 8, 10**	1960	40	24	12	4	-
	Stationsstr. 57**	1964	10	-	-	5	5
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20**	1951	15	1	14	-	-
Wittenbach	Oedenhof-Str. 15/17**	1965	24	8	12	4	-
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16	1958	18	-	6	6	6
	Wehntalerstr. 580, 582, 584**	1953	27	21	6	-	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	55	87	9 067 763.30	10 286 000	6,9	243 191.40
-	30	70	12 695 621.60	12 456 000	2,8	274 750.20
17	134	206	23 467 850.31	24 228 000	3,3	650 212.50
1	57	90	9 553 862.00	10 742 000	8,0	230 627.50
1	21	38	5 206 965.95	5 824 000	1,9	144 232.00
1	28	55	4 850 320.97	5 910 000	5,2	148 850.40
9	45	81	15 117 271.90	14 997 000	6,1	329 820.00
-	25	41	4 261 426.55	4 276 000	4,7	122 873.25
-	5	17	3 607 124.10	3 520 000	0,8	75 559.00
-	37	72	14 068 721.70	15 565 000	0,8	380 094.42
-	45	83	13 996 765.22	13 974 000	24,3	265 154.30
-	10	29	2 997 588.45	3 433 000	6,9	88 818.00
1	87	141	21 034 043.05	20 598 000	14,6	438 213.90
-	36	84	14 600 638.70	16 190 000	1,4	363 098.00
-	31	55	7 017 392.50	6 605 000	13,9	135 685.00
-	20	32	5 563 590.50	5 545 000	8,9	107 605.00
-	32	56	7 055 348.40	8 136 000	11,2	183 589.00
-	25	56	7 856 834.60	7 455 000	0,1	193 394.00
2	33	65	7 701 594.90	8 921 000	1,1	233 918.00
-	12	24	2 468 059.05	2 853 000	0,0	71 011.10
-	10	26	2 428 882.87	2 572 000	10,4	66 255.55
-	9	25	2 471 352.70	3 125 000	1,0	77 528.00
-	26	66	6 963 018.09	7 399 000	0,5	221 966.65
-	19	29	3 177 544.68	3 525 000	0,0	92 976.00
-	10	22	2 261 420.75	2 900 000	0,3	77 688.00
-	-	15	3 085 814.72	4 180 000	0,0	89 723.00
-	14	38	2 891 835.85	3 598 000	15,4	86 985.75
-	12	23	4 293 071.15	4 249 000	1,3	102 847.20
-	41	85	17 423 663.15	20 820 000	3,6	485 940.00
-	9	27	5 636 415.55	7 426 000	0,0	155 196.00
1	7	35	6 067 363.05	7 910 000	0,2	201 871.00
			<b>546 542 580.81</b>	<b>596 462 000</b>	<b>5,5</b>	<b>13 795 892.31</b>
-	41	85	17 423 663.15	20 820 000	3,6	485 940.00
			<i>17 423 663.15</i>	<i>20 820 000</i>	<i>3,6</i>	<i>485 940.00</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Niederhasli	Dorfstr. 13a**		11	4	1	3	3
Rorschach	Hauptstr. 73/Neugasse 14	1905	4	1	1	-	2
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3**	1900	28	7	15	6	-
Basel	Dornacherstr. 8, 10**	1976	45	34	7	4	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2-10	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zürich	Birmensdorferstr. 222, 224**	1933	30	25	5	-	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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



Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
28	24	63	5 366 057.05	4 304 000	0,0	146 990.60
12	-	16	4 946 364.55	4 555 000	6,4	142 746.90
			<b>10 312 421.60</b>	<b>8 859 000</b>	<b>3,3</b>	<b>289 737.50</b>
7	19	54	6 186 520.70	6 075 000	20,1	152 542.00
15	92	152	14 279 360.65	21 597 000	3,8	502 773.13
21	38	85	15 064 126.90	14 868 000	3,9	329 630.00
4	-	21	5 315 811.85	5 254 000	9,1	126 794.40
22	99	165	24 727 910.42	24 407 000	3,6	712 269.71
2	33	55	9 846 621.05	11 051 000	12,4	236 746.00
6	3	39	7 990 496.25	12 582 000	1,6	252 413.46
			<b>83 410 847.82</b>	<b>95 834 000</b>	<b>6,0</b>	<b>2 313 168.70</b>
2	33	55	9 846 621.05	11 051 000	12,4	236 746.00
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 051 000</i>	<i>12,4</i>	<i>236 746.00</i>
22	99	165	24 727 910.42	24 407 000	3,6	712 269.71
			<i>24 727 910.42</i>	<i>24 407 000</i>	<i>3,6</i>	<i>712 269.71</i>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total angefangene Bauten</b>	<b>6 974 494.55</b>	<b>4 185 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>640 265 850.23</b>	<b>701 155 000</b>	<b>5,5</b>	<b>16 398 798.51</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 270 284.20</i>	<i>31 871 000</i>	<i>6,6</i>	<i>722 686.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 727 910.42</i>	<i>24 407 000</i>	<i>3,6</i>	<i>712 269.71</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>546 542 580.81</b>	<b>596 462 000</b>	<b>5,5</b>	<b>13 795 892.31</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>17 423 663.15</i>	<i>20 820 000</i>	<i>3,6</i>	<i>485 940.00</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>10 312 421.60</b>	<b>8 859 000</b>	<b>3,3</b>	<b>289 737.50</b>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>83 410 847.82</b>	<b>95 834 000</b>	<b>6,0</b>	<b>2 313 168.70</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>9 846 621.05</i>	<i>11 051 000</i>	<i>12,4</i>	<i>236 746.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 727 910.42</i>	<i>24 407 000</i>	<i>3,6</i>	<i>712 269.71</i>
<b>Total</b>	<b>647 240 344.78</b>	<b>705 340 000</b>	<b>5,5</b>	<b>16 398 798.51</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
keine			
<b>Verkäufe</b>			
keine			

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
02.11.2018 - 01.11.2019	-0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
07.10.2019 - 01.11.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
23.11.2018 - 22.11.2019	-0,3%	50 000 000	-	-50 000 000	-
22.11.2019 - 22.05.2020	-0,2%	-	30 000 000	-	30 000 000
03.12.2018 - 20.11.2020	-0,1%	17 000 000	-	-	17 000 000
28.11.2018 - 20.11.2020	-0,1%	18 000 000	-	-	18 000 000
23.11.2018 - 20.11.2020	-0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
01.11.2019 - 05.11.2021	0,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
22.11.2019 - 19.11.2021	0,0%	-	20 000 000	-	20 000 000
<b>Total</b>		<b>135 000 000</b>	<b>90 000 000</b>	<b>-80 000 000</b>	<b>145 000 000</b>

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

keine

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

keine

## Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).



### **Fotografen**

- Häsler Foto Video; Titelbild (Roggwil)
- Rhomberg Bau AG; Neubau in Egerkingen







UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

