

UBS Direct Urban

Halbjahresbericht 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



Inhaltsverzeichnis

	Seite
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.: 19 294 039

Verkaufsrestriktionen

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

- (i) eine United States Person im Sinne von 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

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Andreas Bleisch
- Marcel Scherrer
- Pascal Marazzi-de Lima

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,
Städtle 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.

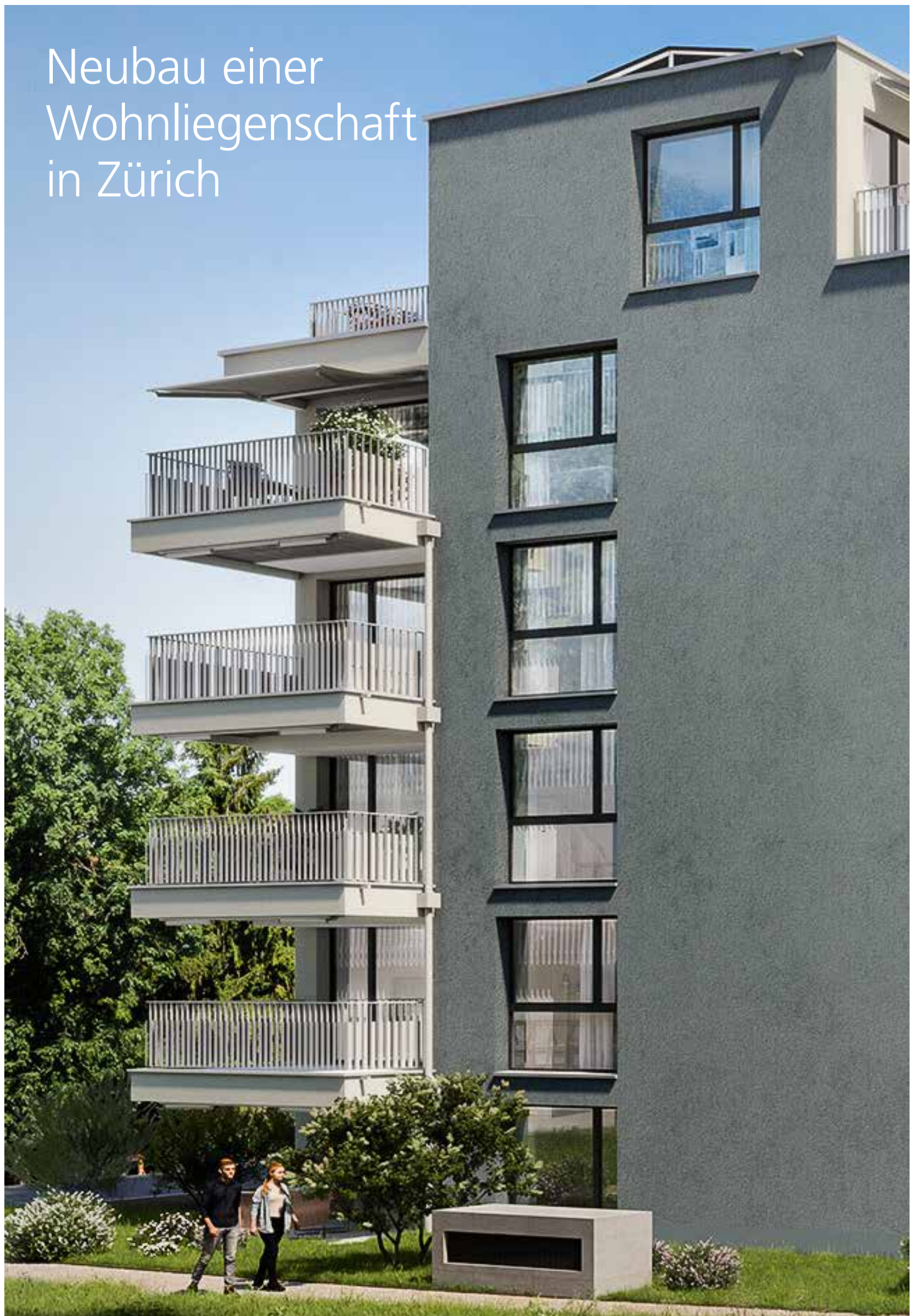
Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen 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 einer Wohnliegenschaft in Zürich



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	327,7	324,7	322,5
Anzahl Anteile	28 796 279	28 796 279	28 796 279
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.38	11.28	11.20
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.30	0.25	0.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	12.05	10.35	13.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	446,9	407,0	390,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	450,5	409,9	393,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	122,8	85,2	70,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	7,8	7,1	7,0
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,5	0,5	0,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	4,4	4,0	4,0
Performance ² (nach 6 Monaten)	8,3%	-10,2%	-1,4%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	6,8%	-2,8%	-0,5%
Wohnbauten	41,1%	44,1%	45,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	29,4%	32,3%	34,0%
Gemischte Bauten	17,0%	9,4%	9,5%
Bauland/Angefangene Bauten	12,5%	14,2%	11,0%
Kanton Zürich	41,4%	42,8%	43,7%
Kanton Aargau	15,6%	13,8%	12,6%
Kanton Bern	8,6%	9,4%	9,5%
Kanton Freiburg	7,7%	8,9%	9,7%
Kanton Genf	7,6%	8,0%	8,3%
Übrige Kantone	19,1%	17,1%	16,2%
Kennzahlen gemäss SFAMA	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,1%	1,2%	1,1%
Ausschüttungsrendite	2,5%	2,4%	1,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,1%	1,2%	1,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	0,8%	0,9%	1,0%
Agio/Disagio	5,9%	-8,2%	16,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,6%	66,6%	67,8%
Fremdfinanzierungsquote	25,3%	19,2%	16,6%
Mietausfallrate	6,4%	7,7%	10,5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,79%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	1,02%	0,80%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 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 (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	2 726 793.13	1 906 593.60	820 199.53
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	55 455 000.00	57 540 000.00	-2 085 000.00
Wohnbauten ¹	183 849 000.00	179 640 000.00	4 209 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	130 500 000.00	131 580 000.00	-1 080 000.00
Gemischte Bauten ¹	76 060 000.00	38 200 000.00	37 860 000.00
Laufende Sanierungen	1 011 000.00	58 000.00	953 000.00
Total Grundstücke	446 875 000.00	407 018 000.00	39 857 000.00
Sonstige Vermögenswerte	893 203.87	989 681.94	-96 478.07
Gesamtfondsvermögen	450 494 997.00	409 914 275.54	40 580 721.46
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-92 000 000.00	-78 000 000.00	-14 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ²	-21 000 000.00	0.00	-21 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1 703 328.98	-1 192 017.27	-511 311.71
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-114 703 328.98	-79 192 017.27	-35 511 311.71
Total Verbindlichkeiten	-114 703 328.98	-79 192 017.27	-35 511 311.71
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	335 791 668.02	330 722 258.27	5 069 409.75
Geschätzte Liquidationssteuern	-8 090 210.00	-6 013 320.00	-2 076 890.00
Nettofondsvermögen	327 701 458.02	324 708 938.27	2 992 519.75

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2019-31.12.2019 CHF	1.7.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-17 310.15	-6 858.65	-10 451.50
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	7 753 971.50	7 111 038.04	642 933.46
Aktivierte Bauzinsen	50 000.00	50 000.00	0.00
Sonstige Erträge	2 142.25	154 155.79	-152 013.54
Total Ertrag	7 788 803.60	7 308 335.18	480 468.42
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	117 180.32	77 626.65	39 553.67
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-490 000.00	-500 375.00	10 375.00
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-288 771.20	-290 500.00	1 728.80
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-332 755.00	-358 225.00	25 470.00
Verwaltungsaufwand ³	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-652 500.00	-595 500.00	-57 000.00
Schätzungsaufwand ³	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-34 500.00	-41 000.00	6 500.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-75 000.00	-50 000.00	-25 000.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-1 655 325.00	-1 568 200.00	-87 125.00
die Depotbank ³	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-12 504.55	-6 000.00	-6 504.55
Total Aufwand	-3 424 175.43	-3 332 173.35	-92 002.08

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gem. Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.

3 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
Nettoertrag	4 364 628.17	3 976 161.83	388 466.34
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	4 364 628.17	3 976 161.83	388 466.34
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-724 916.71	-121 136.49	-603 780.22
Gesamterfolg	3 639 711.46	3 855 025.34	-215 313.88

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2019-31.12.2019 CHF	1.7.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	326 159 436.02	321 536 788.44	4 622 647.58
Ordentliche Jahresausschüttung	-8 638 883.70	-7 199 069.75	-1 439 813.95
Gesamterfolg	3 639 711.46	3 855 025.34	-215 313.88
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	6 460 013.48	6 460 013.48	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	6 180.76	6 180.76	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	75 000.00	50 000.00	25 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	327 701 458.02	324 708 938.27	2 992 519.75
Inventarwert pro Anteil	11.38	11.28	0.10

Entwicklung der Anteile

	1.7.2019-31.12.2019 Anzahl	1.7.2018-31.12.2018 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	28 796 279	28 796 279	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	28 796 279	28 796 279	0

Anhang

Anhang per 31.12.2019

	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)	0,5	0,4
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	238,3	230,6
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
Mietausfallrate	6,4%	7,7%
Fremdfinanzierungsquote	25,3%	19,2%
Ausschüttungsrendite	2,5%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,6%	66,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,79%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	1,02%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,1%	1,2%
Agio/Disagio	5,9%	-8,2%
Performance ¹	8,3%	-10,2%
Anlagerendite ¹	1,1%	1,2%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).
1 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) 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
Vergütungen an die Fondsleitung 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 Gesamtfondsvermögens 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%	n.a.	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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	13,6	16,4

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	0,0	0,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Locarno	Via Pietro Romero 3		-	-	-	-	-
Zürich	Goldbrunnenstr. 157, 159, 161/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Beringen	Im Benze 25, 27, 29, 31	2016	38	6	10	22	-
Dietikon	Schulgutstr. 1, 3/Grünastr. 16, 18, 20**	2016	87	7	22	49	9
Genève	Carouge 110, rue de	1940	24	24	-	-	-
Kreuzlingen	Gutenbergstr. 1**	2008	39	19	20	-	-
Möhlin	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10
Pratteln	Farnsbürgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	1	28	12	-
Total Wohnbauten							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Contone	chiesa 1, via alla	1974	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Agy 1, route d'1**	1999	-	-	-	-	-
Männedorf	Seestr. 103**	2000	-	-	-	-	-
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22**	2014	26	16	10	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Aarburg	Bahnhofstr. 40	2019	36	30	6	-	-
St. Gallen	Multergasse 22	1920	5	1	4	-	-
Thun	Talackerstr. 55, 57**	2007	44	2	6	21	15
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	9 875 531.45	9 656 000		0.00
-	-	-	43 295 255.16	45 799 000		0.00
			53 170 786.61	55 455 000		0.00
-	48	86	18 365 571.93	18 340 000	12,2	343 810.00
16	97	200	68 193 969.51	74 700 000	13,0	1 313 277.00
4	-	28	8 685 525.85	11 290 000	0,0	229 164.00
-	41	80	18 776 876.35	18 040 000	2,2	338 794.05
-	22	39	4 710 039.15	5 616 000	4,3	127 456.00
-	54	90	20 354 726.05	23 290 000	0,0	448 368.00
-	11	39	8 681 222.75	9 863 000	6,5	194 038.00
-	56	97	17 795 737.06	22 710 000	1,8	457 767.00
			165 563 668.65	183 849 000	7,5	3 452 674.05
5	1	6	18 129 513.43	17 616 000	0,0	450 000.00
30	54	84	42 083 821.89	34 572 000	4,5	915 753.10
8	106	114	39 371 666.25	41 367 000	0,0	926 466.00
13	51	90	36 014 218.63	37 956 000	10,3	723 441.65
			135 599 220.20	131 511 000	4,0	3 015 660.75
8	85	129	24 843 278.38	26 200 000	18,9	479 505.50
-	-	5	11 881 004.55	11 270 000	7,2	28 292.70
14	65	123	36 179 128.50	38 590 000	1,5	777 838.50
			72 903 411.43	76 060 000	8,9	1 285 636.70

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	53 170 786.61	55 455 000		0.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	374 066 300.28	391 420 000	6,4	7 753 971.50
Wohnbauten	165 563 668.65	183 849 000	7,5	3 452 674.05
Kommerziell genutzte Liegenschaften	135 599 220.20	131 511 000	4,0	3 015 660.75
Gemischte Bauten	72 903 411.43	76 060 000	8,9	1 285 636.70
Total	427 237 086.89	446 875 000	6,4	7 753 971.50

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
-----	---------	-----------------	-------

Käufe

St. Gallen	Multergasse 22	Gemischte Bauten	01.12.2019
------------	----------------	------------------	------------

Verkäufe

Keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
29.03.2019 - 03.10.2019	-0,3%	69 000 000	-	-69 000 000	-
25.06.2019 - 03.10.2019	-0,2%	6 000 000	-	-6 000 000	-
03.10.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	16 000 000	-	16 000 000
03.10.2019 - 31.03.2020	-0,3%	-	64 000 000	-	64 000 000
26.11.2019 - 31.03.2020	0,0%	-	12 000 000	-	12 000 000
Total		75 000 000	92 000 000	-75 000 000	92 000 000

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

Während des Geschäftsjahres 2019/2020 hat der Immobilienfonds UBS Direct Urban von den Immobilienfonds UBS «Foncipars», UBS «Anfos», UBS «Swissreal» und UBS PF Europe folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
25.06.2019 - 03.10.2019	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.10.2019 - 20.11.2019	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
03.10.2019 - 20.11.2019	-0,2%	-	5 000 000	-5 000 000	-
20.11.2019 - 31.12.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
20.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	5 000 000	-	5 000 000
25.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	5 000 000	-	5 000 000
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	8 000 000	-	8 000 000
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	3 000 000	-	3 000 000
Total		10 000 000	51 000 000	-40 000 000	21 000 000

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Tecan Schweiz AG
Coop
LIPO Einrichtungsmärkte AG

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

- Architekturbüro giuliani.hönger, Zürich; Titelbild (Dietikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnliegenschaft in Zürich-Wiedikon (Visualisierung)

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

