

UBS Direct Residential

Jahresbericht 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzrechnung	18
Anhang	20
Liegenschaftenverzeichnis	22
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	30
Bewertungsbericht	31

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2020
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 (bis 31.12.2019)
Präsident (ab 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Mitglied (bis 31.12.2019)
Vizepräsident (ab 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied (ab 1.1.2020)
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin
Unabhängiges Mitglied
- Andreas Schlatter
Unabhängiges Mitglied (bis 31.12.2019)

Geschäftsleitung

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

Vollvermieteter Neubau in Egerkingen (SO)



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	557,2	550,5	453,8
Anzahl Anteile	39 827 620	39 827 620	33 189 683
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	13.99	13.82	13.67
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.42	0.42	0.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	15.65	15.25	15.95
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	733,2	701,2	588,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	736,4	706,9	594,0
Fremdkapital (in Mio. CHF)	179,2	156,4	140,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	32,8	30,4	28,0
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	3,1	3,1	2,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	17,7	17,0	14,3
Performance ¹	5,3%	-1,6%	-13,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,1%	9,8%	-3,1%
Wohnbauten	83,0%	82,7%	83,0%
Gemischte Bauten	13,3%	13,7%	15,3%
Bauland/Angefangene Bauten	2,5%	2,4%	0,9%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1,2%	1,2%	0,8%
Kanton Bern	25,2%	25,9%	25,8%
Kanton Aargau	23,5%	24,1%	25,0%
Kanton Zürich	21,5%	19,7%	19,2%
Kanton St. Gallen	9,7%	10,0%	9,7%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	6,4%	6,4%	7,2%
Übrige Kantone	13,7%	13,9%	13,1%
Kennzahlen gemäss SFAMA	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Anlagerendite	4,4%	4,1%	4,9%
Ausschüttungsrendite	2,7%	2,8%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92,8%	96,5%	91,2%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,2%	3,6%	4,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,2%	2,8%	3,7%
Agio/Disagio	11,9%	10,3%	16,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,9%	66,3%	67,9%
Fremdfinanzierungsquote	21,1%	19,3%	20,7%
Mietausfallrate ²	5,8%	7,6%	7,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,80%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market value)	0,87%	0,92%	0,81%

¹ Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

² Inkl. gewährte Mietzinsersasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,4% (anstelle von 5,8%) per Jahresabschluss belaufen.

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 Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential konnte im Geschäftsjahr 2019/2020 seine Ertragskraft weiter ausbauen. Die Mietzinseinnahmen lagen mit CHF 32,8 Mio. um CHF 2,4 Mio. höher als im Vorjahr, was auch auf die Reduktion der Mietausfallrate um rund 24% zurückzuführen ist. Dank erfolgreichen Sanierungs- und Neubauprojekten sowie Aufwertungen im Bestand ist der Wert des Liegenschaftsportfolios um CHF 32 Mio. auf rund CHF 733 Mio. angestiegen. Der Fonds konnte den Inventarwert pro Anteil um 1,2% steigern und erzielte eine stabile Anlagerendite von 4,4%.

Marktbericht

Wirtschaft: COVID-19-Pandemie mischt die Karten neu

Ähnlich wie 2019 hätte 2020 ein Jahr mit mässigem, aber positivem Wachstum für die Schweizer Wirtschaft werden sollen. Der Ausbruch der globalen COVID-19-Pandemie führte jedoch zu einer abrupten Abwärtskorrektur der Aussichten. Gegenwärtig ist die Bandbreite der Prognosen im Markt immer noch gross, aber der Konsens deutet auf einen markanten Rückgang des realen BIP der Schweiz von über -3% für 2020 hin. Die schrittweise Aufhebung der Lockdown-Massnahmen beeinflusst die konjunkturelle Erholung im In- und Ausland positiv, wobei das Risiko einer weiteren Pandemiewelle weiterhin besteht.

Der aktuelle makroökonomische Ausblick (wirtschaftliche Herausforderungen, starker Franken, tiefe Inflation) spricht für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, was den Weg für eine Verlängerung des extrem tiefen Zinsumfelds ebnet. Dies stützt die relative Attraktivität der Investitionen im Schweizer Immobilienmarkt weiterhin.

Mietwohnungen: Erwartete Resilienz bestätigt sich

Der Mietwohnungsmarkt blieb weitgehend verschont von den Konsequenzen der COVID-19-Pandemie. Auf dem Höhepunkt des Lockdowns wurden Wohnimmobilien zum Zufluchtsort, in welchen sich der grösste Teil der täglichen Aktivitäten abspielte. Damit erfolgten die Mietzinsezahlungen in diesem Sektor auch in dieser aussergewöhnlichen Situation weitgehend normal. Die direkten Einflüsse der Pandemie

auf das Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen sind bisher vielfältig: Die Zuwanderung in die Schweiz hat sich zwar infolge der Sondersituation des Coronavirus in der 1. Jahreshälfte verlangsamt, aber nur in einem geringen Umfang (-5,7% im Jahresvergleich). Dafür hat die Intensität der Auswanderungen stärker abgenommen, so dass der Wanderungssaldo 2020 bis einschliesslich Juni einen Anstieg von 5,4% gegenüber dem Vorjahr verzeichnete. Jedoch dürften die Wanderungsbewegungen im 2. Semester immer noch eingeschränkt bleiben, was das Nachfragewachstum im Schweizer Wohnungsmarkt etwas dämpfen könnte.

Nach mehreren Quartalen mit einem Rückgang hat sich die Planungstätigkeit bei neuen Wohnungen im Laufe des Jahres 2020 graduell stabilisiert. Allerdings verharrt die erwartete Bautätigkeit mit einer Jahressumme der erteilten Baubewilligungen von ca. 44'000 Wohneinheiten im 2. Quartal 2020 auf einem hohen Niveau. Vor diesem Hintergrund dürfte die Ausdehnung des Wohnraums in den kommenden Quartalen das Nachfragepotenzial im Schweizer Mietwohnungsmarkt weiterhin übersteigen. Dadurch dürfte die Leerwohnungsziffer dieses Jahr einen erneuten Anstieg erfahren und die Angebotsmieten unter Druck bleiben. Die Verschlechterung der Arbeitsmarktlage, die durch den aktuellen wirtschaftlichen Schock ausgelöst wird, stellt dabei ein zusätzliches Abwärtsrisiko dar. Wie in der jüngsten Vergangenheit sollten sich die Auswirkungen in den Grosszentren und deren Agglomerationen in Grenzen halten, da die Marktbedingungen in diesen Gebieten nach wie vor intakt sind.

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

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2019/2020

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS Direct Residential hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2019/2020 von CHF 15.25 auf CHF 15.65 entwickelt, womit das Agio von 10,3% auf 11,9% gestiegen ist. Der Fonds konnte sich im ersten Quartal 2020 der allgemeinen Markttendenz mit einer negativen Performance nicht entziehen, stabilisierte sich allerdings zunehmend gegen Ende des Geschäftsjahres 2019/2020. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.42 weist UBS Direct Residential für das abgelaufene Geschäftsjahr eine erfreuliche Performance von 5,3% aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 5,1%).

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangen Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,2% von CHF 13.82 auf CHF 13.99 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert insbesondere aus dem Baufortschritt bei Neubauprojekten sowie dem Anstieg der Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften. Des Weiteren haben wertvermehrnde Sanierungen zur positiven Wertentwicklung beigetragen. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019/2020 eine solide Anlagerendite von 4,4%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 0.42 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des

Börsenkurses von CHF 15.65 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,7%, bei einer Payout-Ratio von 92,8%.

Liegenschaftsportfolio

UBS Direct Residential hat im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere dank der Neubauprojekte und Aufwertungen im Bestand das Liegenschaftsportfolio um rund 5% von CHF 701,2 Mio. auf CHF 733,2 Mio. erhöhen können. Neben dem Zukauf einer Liegenschaft in Laupen (ZH) konnten im Geschäftsjahr zwei Gesamtanierungen in Langenthal und Winterthur durchgeführt werden. Diese beiden umfassenden Sanierungsaktivitäten stehen kurz vor dem Abschluss und tragen zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität bei.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um rund 8% auf CHF 32,8 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 30,4 Mio. um 7,9% auf CHF 32,8 Mio. erhöht. Ein Treiber dieser Ertragssteigerung war die Fertigstellung des Neubauprojekts in Egerkingen (SO). Das Konzept wurde mit mehrheitlich 2 und 2½ Zimmerwohnungen in den Regelgeschossen auf den Nachfragemarkt ausgerichtet und war innert kurzer Zeit vollvermietet. Der Gesamtertrag 2019/2020 setzt sich unverändert aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 84%, Parken 8%, Verkauf 4%, Büro 2%, Gewerbe 2%.



Senkung der Mietausfallrate
um 24% auf 5,8%

Die kumulierte Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 7,6% auf 5,8% weiter reduziert werden und bestätigt den eingeschlagenen Weg. Unsere Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis stösst weiter auf eine grosse Nachfrage. So liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote per Geschäftsjahresende bei 5,0 % und trägt zu den positiven Perspektiven des Fonds bei.

Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

Wir sind daran interessiert, die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation abzufedern und einen Interessenausgleich zu finden. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter prüfen wir zusammen mit den von uns beauftragten Liegenschaftsverwaltungen partnerschaftlich und setzen uns für zeitnahe, individuelle Lösungen ein. Unser Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinsentlassungen, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Residential

Als gesamtschweizerischer Wohnimmobilienfonds ist UBS Direct Residential von der aktuellen Situation nur marginal tangiert. Nur rund 2% der Mieteinnahmen stammen aus den von Notfallmassnahmen betroffenen Branchen/Mieter, während 84% aus reiner Wohnnutzung generiert werden. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar erscheinen, hatten die vereinbarten Mietzinsentlassungen nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis (rund 0,4%-Punkte der Mietausfallrate).

Weitere Auswirkungen und Risiken werden im Finanzbericht sowie im Anhang dieses Abschlusses offengelegt.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Baustart in Wetzikon

In Wetzikon im Kanton Zürich fiel im Geschäftsjahr 2019/20 der Startschuss für unser Wohnbauprojekt "Ankenpark" mit 54 Wohnungen und 62 Parkplätzen (davon 47 Tiefgaragenstellplätze) in einem ruhigen und sehr beliebten Wohnquartier. UBS Direct Residential hielt zwei benachbarte Liegenschaften an der Ankengasse / Stationsstrasse im Portfolio, welche gemeinsam eine hohe Ausnutzungsreserve ausweisen. Auch aufgrund des bevorstehenden Sanierungszyklus der Bestandesliegenschaften entsteht nun an dieser gefragten Wohnlage auf beiden Parzellen ein Ersatzneubau nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards.

Geplant sind drei Wohnhäuser mit ausgewogenem Wohnungsmix, die neu über eine gemeinschaftliche Tiefgarage verfügen werden. In der Mitte der Häuser soll eine parkähnliche Anlage mit privaten Gärten und einem gemeinschaftlich genutzten Platz entstehen, die sich harmonisch in die gewachsene Umgebung einfügt. Die qualitätsvollen Wohnungen bestechen einerseits durch den Ausbaustandard und die grosszügige Belichtung, weiter erlaubt die effiziente Grundrissorganisation die Minimierung

von Erschliessungsflächen. Der Wegfall der Korridore zu Gunsten von Wohnfläche erlaubt nicht zuletzt die Bildung grosszügiger Badezimmer und Eingangsbereiche.

Für das Neubauprojekt wird eine Zertifizierung nach SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) Gold angestrebt. Unter anderem soll die Wärmeerzeugung durch eine Grundwassernutzung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage erfolgen, was das Gebäude unabhängig von fossilen Energieträgern macht.

Dieses attraktive Neubauprojekt mit hoher Lagequalität ist bezeichnend für die Strategie des organischen Wachstums durch die Realisierung von Potentialen bestehender Liegenschaften von UBS Direct Residential.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 19,5 Mio.
Bauzeit:	2020 - 2022
Fertigstellung:	2. Quartal 2022
Gebäudezertifikat:	SGNI Gold vorzertifiziert



Akquisition von drei Mehrfamilienhäusern in Laupen (ZH)

UBS Direct Residential konnte per Anfang Juni 2020 eine Liegenschaft mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 10 Mio. akquirieren. Die drei Mehrfamilienhäuser mit total 23 Wohnungen sowie 34 Einstellhallen- und 6 Aussenabstellplätzen wurden 1989 in Form einer kleinen Siedlung in einem gut besonnten und kinderfreundlichen Quartier angrenzend an die Hauptstrasse von Laupen im Kanton Zürich erbaut. In der Mitte befindet sich eine grosszügige Grünfläche, welche für alle als Aufenthalts- und Spielfläche dient. In kurzer Gehdistanz befindet sich zusätzlich ein Naherholungsgebiet.

Die Überbauung ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen: Die Bushaltestelle „Laupen Hauptstrasse“ befindet sich in 100m Entfernung. Über den Bahnhof Wald ist der Anschluss an das S-Bahn-Netz sichergestellt. Die Primarschule ist ebenfalls nur 100m entfernt.

Die grosszügig konzipierte Überbauung weist einen guten Wohnungsmix von sechs 2.5-Zimmerwohnungen, sechs 3.5-Zimmerwohnungen, 11 x 4.5-Zimmerwohnungen auf.

Zum Zeitpunkt des Kaufes befand sich eine Wohnung im Leerstand, welche allerdings unmittelbar wiedervermietet werden konnte. Somit ist die Liegenschaft ab Juli 2020 vollvermietet.

Die Akquisition dieser Liegenschaft ist eine wertvolle Ergänzung zum Bestandesportfolio von UBS Direct Residential. Sie entspricht hinsichtlich Nutzungsverteilung und geografischer Diversifikation dem strategische Fokus des Fonds.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 10,1 Mio.
Anzahl Wohnungen:	23
Vermietungsstand:	vollvermietet (per 1.7.2020)
Bruttorendite:	ca. 4,8%



Ersatzneubau am Stettbacherrain in Zürich

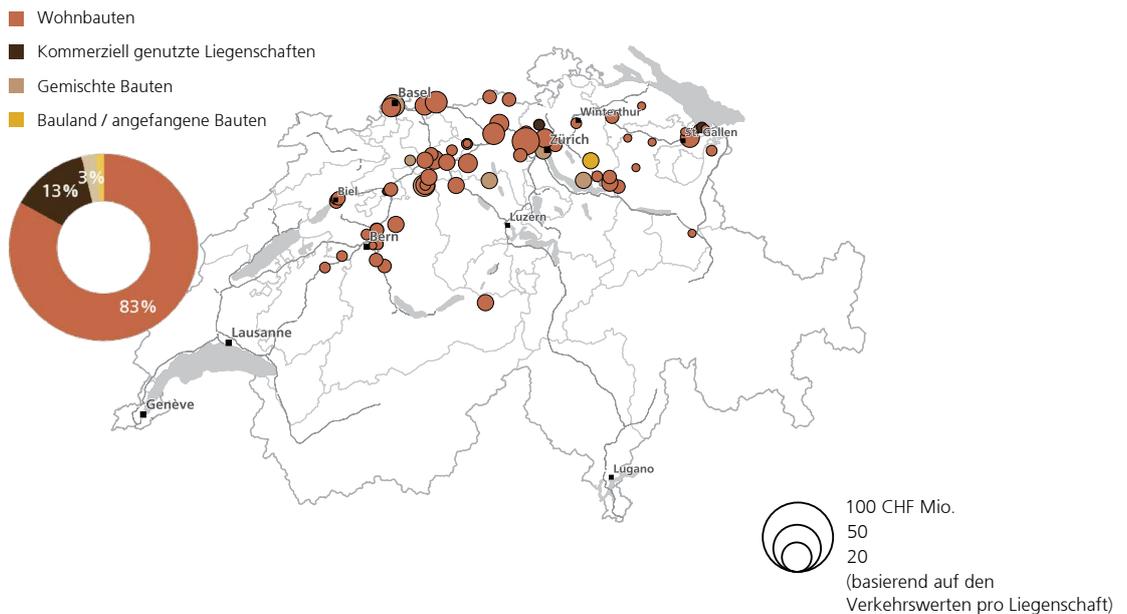
Die Wohnliegenschaft am Stettbacherrain 12, 16 im Hirzbachquartier in Zürich umfasst heute 18 Wohnungen und stammt aus dem Jahr 1958. Der Zoo Zürich und ein ausgedehntes Waldgebiet liegen in unmittelbarer Nähe. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie konnte das erhebliche Potenzial durch Mehrausnutzung aufgezeigt werden. So hat sich die Fondsleitung an diesem verkehrstechnisch gut erschlossenen Standort für einen Neubau mit ca. 50 Wohneinheiten entschieden. Auch dieses Projekt unterstreicht die Strategie des organischen Wachstums durch die Realisierung von Potentialen bestehender Liegenschaften von UBS Direct Residential.

Gesamtsanierung an der Birmensdorferstrasse in Zürich

Die beiden sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften an der Birmensdorferstrasse 222 und 224 befinden sich an zentraler und gefragter Wohnlage in Zürich-Sihlfeld. Die beidseitig angebauten Liegenschaften stammen aus dem Jahr 1933 und umfassen 30 kompakte Kleinwohnungen. Sie verfügen über einen attraktiven Innenhof. Die Liegenschaft soll in den nächsten zwei Jahren innen und aussen komplett saniert werden. Dabei werden die Dachwohnungen zu attraktiven Maisonette-Wohnungen umgebaut und Balkone zum Innenhof, was die Wohnqualität an dieser städtischen Lage nochmals deutlich erhöht.



Investitionsschwerpunkte von UBS Direct Residential



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS Direct Residential. www.ubs.com/property-finder

Nachhaltigkeitsbericht

Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen sehen wir die Notwendigkeit für ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement. Ausgehend vom Nachhaltigkeitsverständnis der Brundtland-Definition, richten wir unser Handeln so aus, dass wir heute bereits an morgen und an zukünftige Generationen denken. Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt Nachhaltigkeit bei allen unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation.

Auf dem Weg zum positiven Impact

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Dabei halten wir uns an die Sustainable Development Goals der United Nations (UN) und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Nachhaltigkeit ist eine relevante Komponente eines erfolgreichen Immobilienmanagements.

Zukünftiges Leben mitgestalten

UBS Direct Residential fokussiert sich auf die Schaffung von attraktiven und bezahlbaren Wohn- und Lebensräumen - über 70% unserer Wohnungen kosten inklusive Nebenkosten weniger als CHF 1500 pro Monat. Bei der Entwicklung unseres Wohnimmobilienportfolios achten wir auf eine partnerschaftliche Herangehensweise mit allen Beteiligten und Stakeholdern. Besonders bei Verdichtungen aus dem Bestand ist unsere soziale Verantwortung gefragt. So standen wir beispielsweise bei unserem Projekt in Niederhasli mit der Gemeinde von Beginn an in Kontakt, konnten die gemeindeeigene Nachbarsparzelle arrondieren und entwickeln nun so das Dorfzentrum neu. Ohne den proaktiven, offenen Austausch wäre dies in dieser Form nicht möglich gewesen.

Um den Bedürfnissen der Mieter langfristig gerecht zu werden, verfolgen wir laufend neue technologische und gesellschaftliche Entwicklungen und berücksichtigen diese beim Ausbau unseres Wohnliegenschaftsportfolios. Während das Grundbedürfnis nach Geborgenheit und Wohlbefinden unverändert wichtig bleibt, stellen wir uns im Wohnsegment auf Veränderungen aufgrund des demografischen Wandels sowie der Individualisierung der Gesellschaft ein. Dementsprechend setzen wir auf Gebäudestrukturen, die anpassbare Mieter- und Nutzungskonzepte ermöglichen.

Gegenwärtig findet ein enorm schneller Wandel rund um die Themen Mobilität und Smart-Home statt. Deshalb denken wir bereits in der Planungsphase von Neubauten und Sanierungen dynamische Lösungen an, die eine anpassungsfähige Gebäudetechnik schaffen. Beispielsweise statten wir bei unserem Ersatzneubauprojekt in Wetzikon einen Teil der Parkplätze in der neuen Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge aus.

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Zentrum

Die Energieeffizienz und CO₂-Reduktion unseres Portfolios verbessern wir im Zuge von Sanierungen. Dabei konzentrieren wir uns neben der Steigerung der Energieeffizienz auf den Ersatz von fossilen Brennstoffen durch erneuerbare Energiequellen und treiben unsere Photovoltaikprojekte weiter voran.

Für die Realisierung unserer Bauvorhaben orientieren wir uns an modernsten Standards und streben bei allen Neubauprojekten eine Zertifizierung an. Anfang 2020 erhielt unser Ersatzneubau «Ankenpark» in Wetzikon, der über ein CO₂-neutrales Heizsystem mit Grundwasserwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie eine hochwertige Infrastruktur verfügt, die SGNI-Gold Vorzertifizierung.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb am jährlichen GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark teil.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Die Resultate der diesjährigen Beurteilung durch GRESB werden aufgrund von COVID-19 nach der Veröffentlichung des Jahresberichts von UBS Direct Residential publiziert. 2019 erzielte UBS Direct Residential mit fünf Green Stars (Höchstnote) ein hervorragendes Ergebnis. In der Kategorie Residential Schweiz belegte UBS Direct Residential den zweiten Platz.



Gebäudezertifikate

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Dietikon, Heimstrasse	Minergie
Oftringen, Neugasse	Minergie
Rheinfelden, Pappelnweg 32	Minergie
Schöffland, Feldmatt- / Heimatweg	Minergie
Wetzikon, Ankenpark	Vorzertifizierung SGNI-Gold

Nachhaltiges Immobilienmanagement

Weitere Informationen zum Thema, wie z.B. den übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht, finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

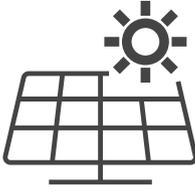
Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019/2020



Mit fünf Sternen vom GRESB ausgezeichnet.




Vier Gebäude sind Minergie zertifiziert und ein Neubauprojekt SGNI-Gold vorzertifiziert.

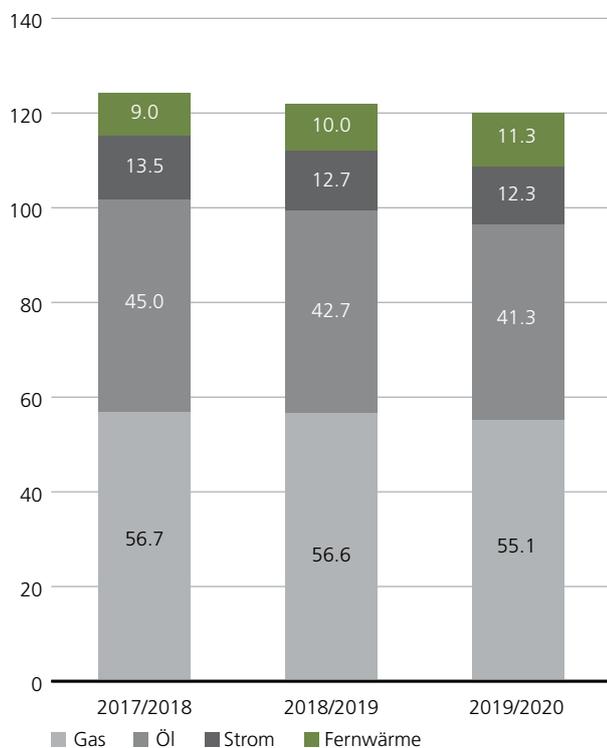


Zwei Photovoltaikanlagen produzieren 135 000 kwh Solarstrom.

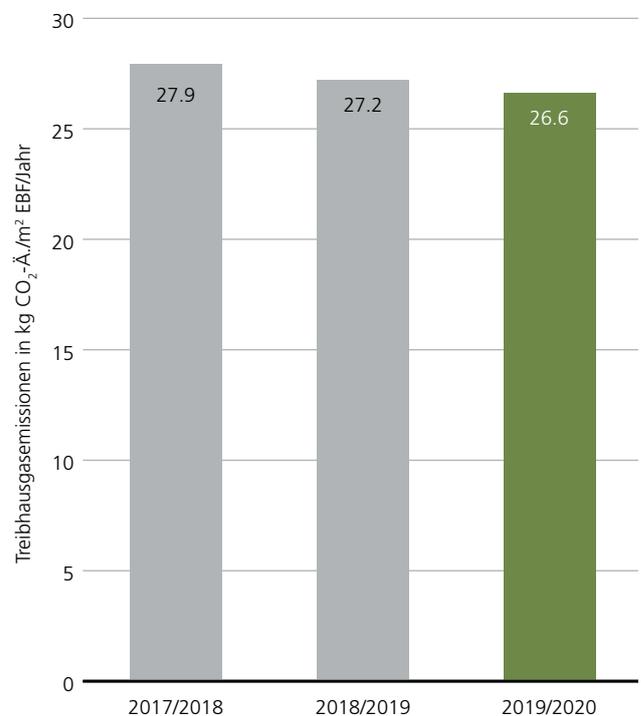


1/3 unserer Mietenden haben wir zu ihrer Zufriedenheit befragt.

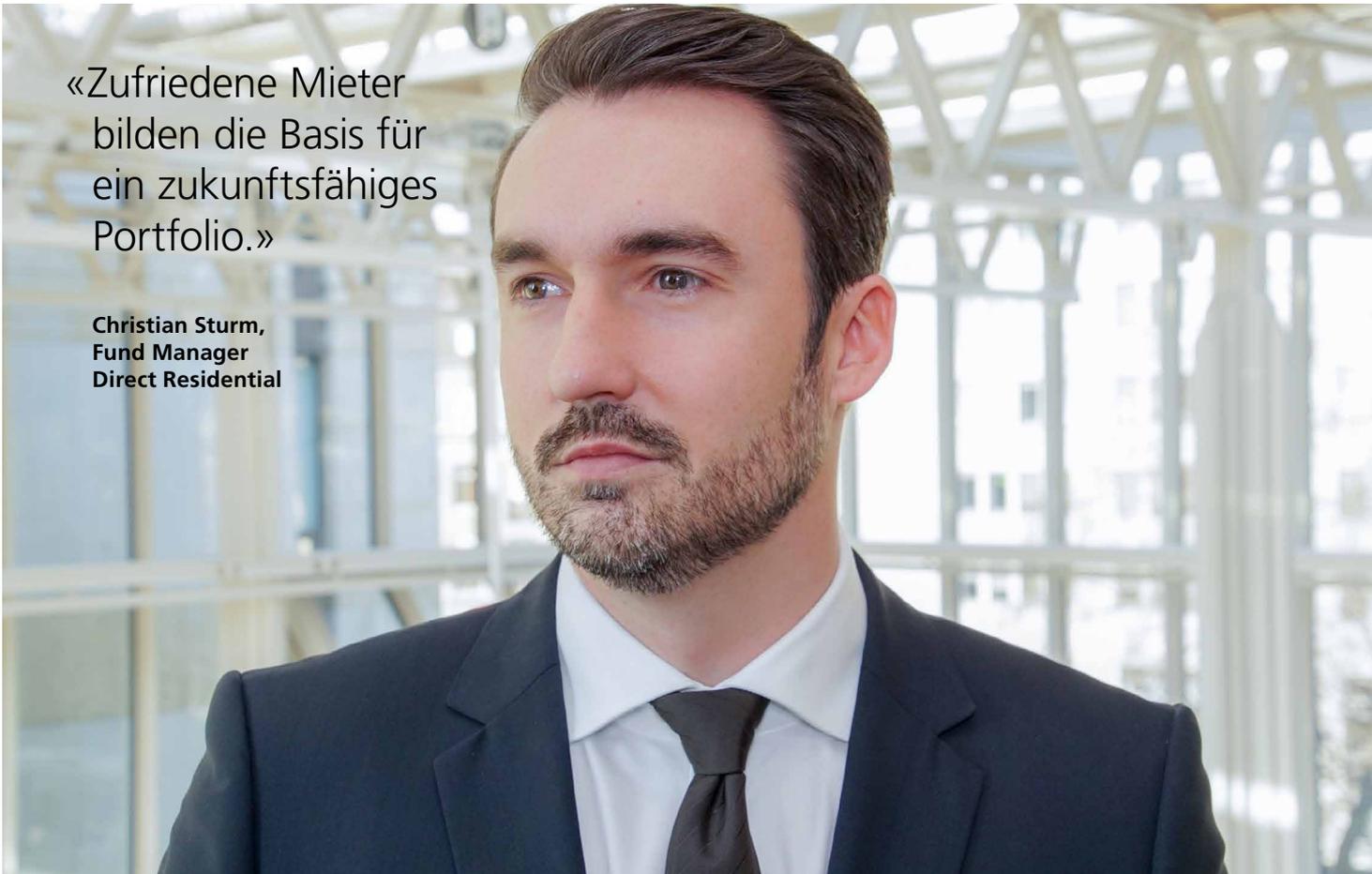
Energieverbrauch
(klimakorrigiert)



Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



Wir bauen heute für morgen.
Nachhaltig. Rentabel. Für alle.



«Zufriedene Mieter bilden die Basis für ein zukunftsfähiges Portfolio.»

**Christian Sturm,
Fund Manager
Direct Residential**

Welche Schwerpunkte legte UBS Direct Residential im Bereich Nachhaltigkeit im vergangenen Geschäftsjahr?

Wir verfügen über eine gut strukturierte Projektpipeline und fokussierten uns weiter auf die nachhaltige Portfolioentwicklung aus dem Bestand mittels Sanierungen und Ersatzneubauten. Zur weiteren Reduktion der Treibhausgasemissionen ersetzen wir fossile Heizsysteme nur noch mit erneuerbaren Systemen. So haben wir im vergangenen Geschäftsjahr drei Ölheizungen mit Fernwärme oder Wärmepumpe ersetzt.

Welche Fortschritte konnte UBS Direct Residential bezüglich Wohlbefinden der Mieter und Nutzer erzielen?

Die Anfang 2020 durchgeführte Mieterumfrage, ergab sehr positive Rückmeldungen bezüglich unserer Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit und Behaglichkeit in den Liegenschaften in Leibstadt und im Brauihof in Langenthal. Dort installierten wir hocheffiziente LED-Lampen mit Präsenzmeldern und Notlicht zur Steigerung des Sicherheitsgefühls. Das Wohlbefinden unserer Mieter adressierten wir bei unseren Gesamtanierungen an der Belchenstrasse in Langenthal und in Winterthur, indem wir die Grundrisse sowie den Wohnungsmix optimierten und Balkone an- sowie Liftanlagen einbauten. Die Vollvermietung der Liegenschaften bestätigt, dass wir attraktive Wohn- und Lebensräume zu einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis zur Verfügung stellen, in denen sich Mieter wohl fühlen.

Wo möchte sich UBS Direct Residential weiter verbessern?

Obwohl wir bereits einige Fortschritte erzielen konnten, liegt unser grösster Hebel weiterhin beim Ersatz fossiler Energieträger. Im Rahmen von Sanierungs- und Ersatzneubauprojekten prüfen wir konsequent den Einsatz erneuerbarer Systeme. Beispielsweise installierten wir bei der Dachsanierung unserer Liegenschaft an der Dornacherstrasse in Basel eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 35.34 kWp. Die Grösse des Daches sowie das gewählte Betriebsmodell, die einen hohen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte haben, ermöglichten nicht nur die Produktion von erneuerbarem Strom, sondern erzeugten eine Nettorendite von mehr als 7% eine Win-Win-Situation.

Wieso sollte ein Anleger mit Fokus Nachhaltigkeit in UBS Direct Residential investieren?

Wir möchten unser Immobilienportfolio nachhaltig entwickeln und zukunftsfähig gestalten. Voraussetzung hierfür ist die konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie mit den zehn Zieldimensionen und 30 dazugehörigen Teilzielen in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Indem wir diese Aspekte mitberücksichtigen, realisieren wir langfristig attraktive Renditen für unsere Investoren.

Finanzbericht

Besteuerung

Die auf Stufe UBS Direct Residential besteuerten laufenden Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind bei den Anlegern steuerfrei und von der Verrechnungssteuer ausgenommen.

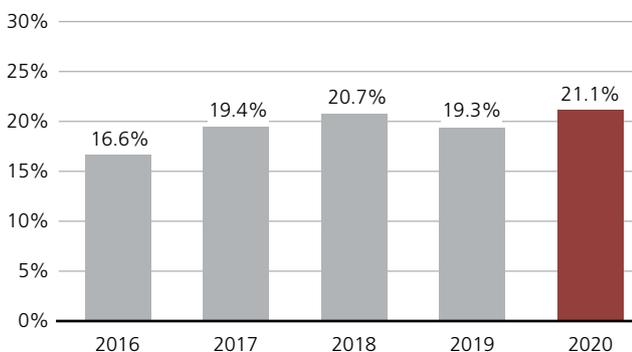
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 557,2 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,2% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 155,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,1% und liegt somit klar unterhalb der gesetzlichen Limite von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 14,1 Mio.

Die Liquidationssteuern werden auf CHF 18,8 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 2,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte der Liegenschaften respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Bereits im vergangenen Jahr haben diverse Kantone (u.a. der Kanton Basel-Stadt) die Gewinn- und Kapitalsteuern reduziert. Im laufenden Geschäftsjahr haben u.a. die Kantone Fribourg, Solothurn, St. Gallen und Thurgau die STAF umgesetzt, was sich positiv auf die Steuerbelastung auswirkte. Bei weiteren Kantonen ist die STAF noch in der Umsetzungsphase. Die entsprechenden Reduktionen auf den Liquidationssteuern wurden im Jahresbericht per 30.06.2020 berücksichtigt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2019/2020 auf CHF 32,8 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der dadurch folgenden Erklärung der ausserordentlichen Lage in der Schweiz durch den Bundesrat, wurden betroffenen Mietparteien CHF 0,14 Mio. an Mietzins erlassen und -reduktionen zugesprochen.

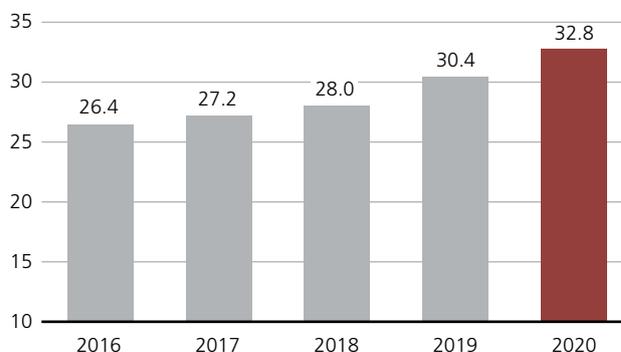
Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per Stichtag auf CHF 0,02 Mio. Per 30. Juni 2020 belaufen sich somit die Mietzins erlasse, -reduktionen und -stundungen auf insgesamt CHF 0,16 Mio., was 0,5% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Bericht des Portfoliomanagements und dem Anhang entnommen werden.

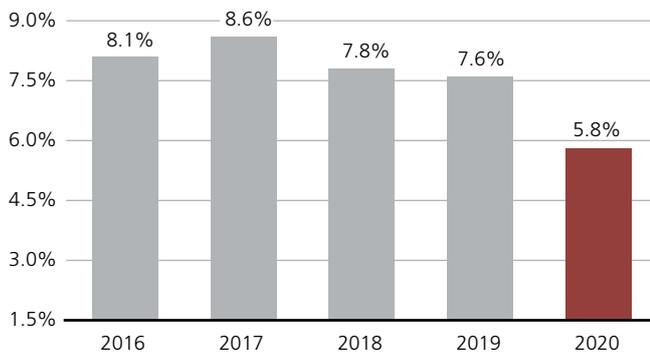
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,7 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr trotz aller Umstände von 7,6% auf 5,8% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietausfallrate



Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf positive CHF 0,1 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,01% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 1,2 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen» wurden CHF 3,1 Mio. oder 9,5% der Mietzinseinnahmen aufgewendet, der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,6 Mio. was 4,7% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019/2020 insgesamt CHF 9,6 Mio. aufgewendet.

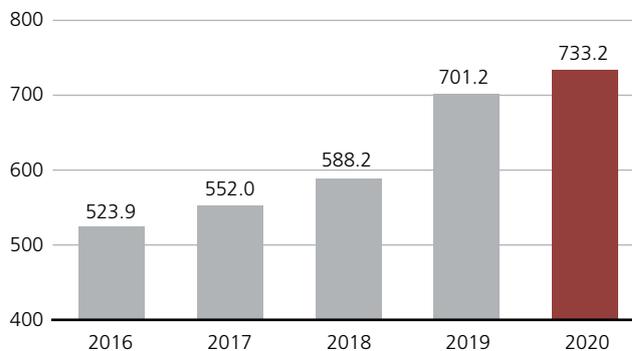
Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Der realisierte Kapitalverlust ist auf eine Rechnung im Zusammenhang mit der Veräusserung einer Liegenschaft im Geschäftsjahr 2018/2019 zurückzuführen.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 23,2 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 0,3 Mio. beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 2,3 Mio. oder 6,9% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	1 658 952.31	3 905 944.60	-2 246 992.29
Sonstige Anlagen ¹	0.00	0.00	0.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	18 296 000.00	16 613 000.00	1 683 000.00
Wohnbauten	608 796 000.00	579 997 000.00	28 799 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>21 050 000.00</i>	<i>20 820 000.00</i>	<i>230 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	9 062 000.00	8 859 000.00	203 000.00
Gemischte Bauten	97 093 000.00	95 760 000.00	1 333 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>11 186 000.00</i>	<i>11 051 000.00</i>	<i>135 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 455 000.00</i>	<i>24 407 000.00</i>	<i>48 000.00</i>
Total Grundstücke	733 247 000.00	701 229 000.00	32 018 000.00
Sonstige Vermögenswerte	1 522 776.77	1 751 410.11	-228 633.34
Gesamtfondsvermögen	736 428 729.08	706 886 354.71	29 542 374.37
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-10 000 000.00	-70 000 000.00	60 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 389 365.19	-4 869 066.36	-520 298.83
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-15 389 365.19	-74 869 066.36	59 479 701.17
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-145 000 000.00	-65 000 000.00	-80 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-145 000 000.00	-65 000 000.00	-80 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-160 389 365.19	-139 869 066.36	-20 520 298.83
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	576 039 363.89	567 017 288.35	9 022 075.54
Geschätzte Liquidationssteuern	-18 814 940.00	-16 543 711.00	-2 271 229.00
Nettofondsvermögen	557 224 423.89	550 473 577.35	6 750 846.54

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-33 220.75	-25 568.00	-7 652.75
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	32 795 512.47	30 384 657.57	2 410 854.90
Aktiviere Bauzinsen	205 510.86	5 839.90	199 670.96
Sonstige Erträge	28 478.88	40 153.70	-11 674.82
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1 128 449.29	-1 128 449.29
Total Ertrag	32 996 281.46	31 533 532.46	1 462 749.00
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	120 956.09	101 802.43	19 153.66
Baurechtszinsen	-16 781.10	-16 781.00	-0.10
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 111 523.04	-3 143 965.11	32 442.07
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 969 405.46	-2 281 753.42	-687 652.04
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 552 799.36	-1 806 349.63	253 550.27
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-1 889 080.45	-1 940 038.87	50 958.42
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-78 940.00	-79 074.25	134.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-300 000.00	-300 000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-5 457 266.13	-5 024 795.90	-432 470.23
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-14 049.78	-6 615.33	-7 434.45
Total Aufwand	-15 268 889.23	-14 497 571.08	-771 318.15

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

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	17 727 392.23	17 035 961.38	691 430.85
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3 202.10	892 828.20	-896 030.30
Realisierter Erfolg	17 724 190.13	17 928 789.58	-204 599.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5 454 256.81	1 796 510.20	3 657 746.61
Gesamterfolg	23 178 446.94	19 725 299.78	3 453 147.16

Verwendung des Erfolges

	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	17 760 612.98	17 061 529.38	699 083.60
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-33 220.75	-25 568.00	-7 652.75
Vortrag des Vorjahres	5 987 673.24	5 679 312.26	308 360.98
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	23 715 065.47	22 715 273.64	999 791.83
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	7 038 548.41	6 005 535.83	1 033 012.58
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-51 083.34	-17 862.59	-33 220.75
Vortrag auf neue Rechnung	6 987 465.07	5 987 673.24	999 791.83

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	538 260 306.50	442 526 041.14	95 734 265.36
Ordentliche Jahresausschüttung	-16 727 600.40	-13 275 873.20	-3 451 727.20
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	89 877 666.98	-89 877 666.98
Gesamterfolg	23 178 446.94	19 725 299.78	3 453 147.16
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	300 000.00	300 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	557 224 423.89	550 473 577.35	6 750 846.54
Inventarwert pro Anteil	13.99	13.82	0.17

Entwicklung der Anteile

	1.7.2019-30.06.2020 Anzahl	1.7.2018-30.06.2019 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
Bestand Ende Berichtsperiode	39 827 620	39 827 620	0

Ausschüttung für 2019/2020

(Kein Coupon - Ex-Datum 6.10.2020)

Brutto	CHF 0.4200
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF 0.0000
Netto pro Anteil (zahlbar ab 8.10.2020)	CHF 0.4200

³ Verrechnungssteuerfrei

Anhang

	30.06.2020	30.06.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	2,3	2,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	12,2	11,3
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	617,3	606,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2020	30.06.2019
Mietausfallrate ¹	5,8%	7,6%
Fremdfinanzierungsquote	21,1%	19,3%
Ausschüttungsrendite	2,7%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92,8%	96,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,9%	66,3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,87%	0,92%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,2%	3,6%
Agio/Disagio	11,9%	10,3%
Performance	5,3%	-1,6%
Anlagerendite	4,4%	4,1%

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

¹ Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,4% (anstelle von 5,8%) per Jahresabschluss belaufen.

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 entnommen werden.

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

	30.06.2020		30.06.2019	
	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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.06.2020 in Mio. CHF	30.06.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	14,1	3,5

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

	30.06.2020 in Mio. CHF	30.06.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	145,0	65,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Angaben zu bereits bekannten bzw. erwarteten Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit Covid-19

Es sind insgesamt 50 Mieteranfragen eingegangen, wovon 31 zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits erledigt werden konnten. Die per 30. Juni 2020 gewährten Mietzinserlasse betragen CHF 0,14 Mio., was 0,4% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2020 wurden um die gewährten Mietzinserlasse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,4% (anstelle von 5,8%) per Jahresabschluss belaufen.

Die Höhe der gestundeten Mietzinsausstände per 30. Juni 2020 beträgt CHF 21 920, was 0,1% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die gestundeten Mietzinsausstände wurden sorgfältig analysiert und im Rahmen des vorliegenden Jahresabschlusses allfällige Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten infolge nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinsszahlungen zu verzeichnen.

Das geplante Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) (COVID-19 Geschäftsmietegesetz) soll unter anderem die Festlegung des Miet- und Pachtzinses für die von der behördlichen Schliessung betroffenen Betriebe regeln. Das Gesetz umfasst die Regelung, dass bereits vor Annahme des Gesetzes getroffene Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten. Falls keine Einigung erzielt werden konnte, verlangt das Gesetz einen rückwirkenden Mietzinserlass von 60% zugunsten der direkt betroffenen berechtigten Mieter über den Zeitraum der auferlegten Geschäftsschliessung.

Das Gesetz soll für Mieter mit einer Monatsmiete von maximal CHF 20 000 gelten, wobei bei einem monatlichen Miet- oder Pachtzins von CHF 15 000 bis CHF 20 000 beide Vertragsparteien die Regelung ablehnen können. Die Verabschiedung des COVID-19 Geschäftsmietegesetzes (für Monatsmieten bis CHF 15 000) würde bei UBS Direct Residential keine weiteren Mietzinserlasse auslösen.

Weitere Ausführungen können dem Bericht des Portfoliomanagements sowie dem Finanzbericht entnommen werden.

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Niederhasli	Niederglattestr. 10, 12		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
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	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	8 650 804.15	5 268 000		0.00
-	-	-	12 750 188.51	13 028 000		524 712.35
			21 400 992.66	18 296 000		524 712.35
4	27	44	3 874 951.10	5 385 000	7.5	221 847.40
1	13	31	3 818 630.75	5 984 000	12.7	213 646.00
-	27	56	7 080 946.50	6 770 000	8.8	291 876.60
-	45	77	8 440 837.50	8 765 000	1.0	419 530.00
-	37	69	9 290 311.30	10 806 000	1.9	574 193.00
2	33	56	9 361 238.10	9 251 000	2.4	411 506.85
-	21	33	2 754 949.15	2 928 000	2.5	169 369.05
-	15	29	4 064 014.55	3 998 000	4.0	195 150.50
7	16	56	7 034 820.75	7 321 000	2.8	453 168.25
-	6	24	4 048 623.00	4 320 000	2.6	213 404.20
-	7	35	7 385 141.65	7 443 000	1.2	335 844.00
-	28	51	6 019 352.58	7 092 000	0.0	351 024.00
4	41	99	11 850 861.05	18 797 000	2.4	704 147.80
-	7	21	3 774 031.15	5 760 000	3.4	215 267.50
82	589	1200	20 753 168.18	21 818 000	10.1	1 192 989.45
-	47	92	8 659 403.74	12 717 000	1.5	562 822.50
-	96	169	13 571 077.90	15 858 000	6.9	812 777.90
-	24	48	7 927 090.70	7 710 000	6.1	327 920.80
19	50	118	30 882 393.84	38 003 000	10.0	1 370 560.75
-	24	48	7 158 966.30	9 540 000	0.8	405 491.65
-	25	41	4 631 973.40	4 593 000	5.0	190 101.00
-	15	33	6 843 611.95	6 346 000	1.5	261 720.15
-	59	93	15 667 817.27	15 668 000	12.8	369 982.50
-	80	120	13 145 042.35	12 948 000	3.3	576 692.00
-	14	25	2 703 239.38	2 246 000	9.9	134 868.00
-	64	120	15 183 142.30	16 934 000	4.0	808 493.80
-	16	34	3 165 455.98	3 387 000	0.9	203 528.00
-	60	88	7 012 719.87	7 298 000	9.6	373 859.74
-	74	122	16 509 745.35	17 514 000	4.9	858 467.90
-	14	26	2 002 895.20	2 635 000	5.1	134 478.55
1	67	141	19 752 282.75	20 496 000	5.4	973 441.09
-	23	43	6 083 966.37	6 199 000	1.3	261 459.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Laupen (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	22	6	5	11	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
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	29	8	17	4	-
	Staufertgutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelnweg 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	-
Uznach	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	-	-
Weinfeldern	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20	1951	16	2	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	-	-
Total Wohnbauten							
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Niederhasli	Dorfstr. 13a	1981	3	-	-	-	3
Rorschach	Hauptstr. 73/Neugasse 14	1905	4	1	1	-	2
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	40	64	10 131 982.90	10 365 000	4,1	40 401.00
1	44	77	9 373 321.50	8 940 000	2,1	511 515.00
-	55	87	9 606 898.20	10 288 000	5,2	495 067.90
-	30	70	12 732 898.80	12 528 000	2,2	537 970.20
17	134	206	23 479 575.56	24 751 000	4,9	1 274 022.70
1	40	73	9 584 794.50	10 786 000	9,4	454 382.60
1	21	38	5 206 965.95	5 893 000	1,5	289 985.75
1	28	55	4 851 406.07	5 760 000	4,9	298 809.40
9	45	83	15 117 271.90	15 132 000	5,4	664 738.35
-	25	41	4 261 426.55	4 205 000	3,1	251 110.85
-	5	17	3 607 124.10	3 520 000	0,4	151 693.00
-	37	72	14 068 721.70	16 218 000	0,6	756 713.81
-	29	67	13 996 765.22	14 015 000	26,4	514 837.30
-	10	29	3 005 358.05	3 486 000	20,8	152 813.85
1	87	141	21 059 386.85	20 972 000	12,2	905 208.10
-	36	84	14 600 638.70	16 440 000	1,3	726 318.00
-	31	55	7 017 392.50	6 608 000	14,0	271 135.00
-	20	32	5 565 321.90	5 550 000	9,4	214 530.00
-	32	56	7 057 441.35	8 324 000	7,1	381 283.00
-	25	56	7 914 549.60	7 471 000	0,5	387 339.00
2	33	65	7 640 180.95	9 143 000	4,1	453 497.40
-	12	24	2 468 059.05	2 957 000	0,0	140 813.00
-	10	26	2 428 882.87	2 620 000	5,3	141 099.55
-	9	25	2 471 352.70	3 096 000	0,6	156 213.00
-	10	22	2 261 420.75	2 910 000	0,3	155 376.00
-	-	16	4 634 574.47	6 047 000	0,0	190 317.00
-	14	38	2 843 932.15	3 443 000	15,7	173 603.10
-	12	23	4 293 071.15	4 269 000	1,3	202 387.20
-	41	85	17 423 663.15	21 050 000	3,1	977 516.00
-	9	27	5 747 965.75	7 498 000	0,0	310 512.00
1	7	35	6 069 363.05	7 981 000	0,1	404 149.68
			550 974 409.90	608 796 000	5,6	27 174 988.67
-	41	85	17 423 663.15	21 050 000	3,1	977 516.00
			<i>17 423 663.15</i>	<i>21 050 000</i>	<i>3,1</i>	<i>977 516.00</i>
13	13	29	5 589 732.35	4 386 000	10,9	268 124.30
12	-	16	4 956 364.55	4 676 000	10,7	269 510.90
			10 546 096.90	9 062 000	10,8	537 635.20

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Gemischte Bauten							
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	-	-
Total gemischte Bauten							
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.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
7	19	54	6 353 570.55	5 633 000	21.9	298 149.00
15	92	152	14 292 018.95	22 495 000	4.5	994 998.28
21	38	85	15 064 126.90	15 145 000	6.7	634 756.00
4	-	21	5 315 811.85	5 200 000	9.1	253 780.80
22	99	165	25 069 315.48	24 455 000	4.1	1 400 362.91
2	33	55	9 846 621.05	11 186 000	11.5	478 662.00
6	3	39	8 105 369.75	12 979 000	3.2	497 467.26
			84 046 834.53	97 093 000	6.9	4 558 176.25
2	33	55	9 846 621.05	11 186 000	11.5	478 662.00
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 186 000</i>	<i>11.5</i>	<i>478 662.00</i>
22	99	165	25 069 315.48	24 455 000	4.1	1 400 362.91
			<i>25 069 315.48</i>	<i>24 455 000</i>	<i>4.1</i>	<i>1 400 362.91</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	21 400 992.66	18 296 000		524 712.35
Total fertige Bauten (inkl. Land)	645 567 341.33	714 951 000	5,8	32 270 800.12
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 270 284.20</i>	<i>32 236 000</i>	<i>6,1</i>	<i>1 456 178.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>25 069 315.48</i>	<i>24 455 000</i>	<i>4,1</i>	<i>1 400 362.91</i>
Wohnbauten	550 974 409.90	608 796 000	5,6	27 174 988.67
<i>davon im Baurecht</i>	<i>17 423 663.15</i>	<i>21 050 000</i>	<i>3,1</i>	<i>977 516.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	10 546 096.90	9 062 000	10,8	537 635.20
Gemischte Bauten	84 046 834.53	97 093 000	6,9	4 558 176.25
<i>davon im Baurecht</i>	<i>9 846 621.05</i>	<i>11 186 000</i>	<i>11,5</i>	<i>478 662.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>25 069 315.48</i>	<i>24 455 000</i>	<i>4,1</i>	<i>1 400 362.91</i>
Total	666 968 333.99	733 247 000	5,8	32 795 512.47

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Niederhasli	Niederglatterstr. 12	Angefangene Bauten (Arrondierung)	16.03.2020
Laupen (ZH)	Brüelstr. 2+4, Hofacherstr. 2	Wohnbauten	02.06.2020
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	Wohnbauten (Arrondierung von Parkplätzen)	30.06.2020
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2020
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
29.05.2020 - 20.11.2020	0,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
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
22.05.2020 - 19.05.2023	0,2%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		135 000 000	130 000 000	-110 000 000	155 000 000

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

Während des Geschäftsjahres 2019/2020 hat der Immobilienfonds UBS Direct Residential vom Immobilienfonds UBS «Swissreal» folgenden Kredit erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2020
03.10.2019 - 07.10.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
Total		0	10 000 000	-10 000 000	0

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

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).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Direct Residential bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Basel, 5. Oktober 2020

Ernst & Young AG

Roland Huwiler
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Roman Sandmeier
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Direct Residential „DR“ gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 74 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich zwei Liegenschaften in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Direct Residential» akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten

Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 30. Juni 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 733,2 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 32,0 Mio. respektive 4,57% erhöht.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht. Aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios und unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie ergeben sich auf aggregierter Portfolioebene keine wesentlichen Wertveränderungen.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes. Der durchschnittliche marktgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 30. Juni 2020 wird mit 3,41% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,69% bis 4,03% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,88%.

Zürich, den 30. Juni 2020

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann
dipl. Betriebsökonom FH, dipl. Architekt FH, MRICS

Bildnachweis

- Stefan Schmidlin Fotografie; Titelbild (Gartenstrasse in Roggwil)
- Häslar Foto Video; Egerkingen
- Itten + Brechbühl AG; Ersatzneubauprojekt in Wetzikon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Laupen
- Night Nurse Images AG; Stettbacherrain in Zürich
- Night Nurse Images AG; Birmensdorferstrasse in Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

