

UBS Direct Urban

Jahresbericht 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



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	26
Bewertungsbericht	27

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2020
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 (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

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 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.

Mehr als 20% aller
Gebäude mit Solartechnik
ausgestattet.



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	333,6	332,6	328,0
Anzahl Anteile	28 796 279	28 796 279	28 796 279
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.58	11.55	11.39
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.33	0.30	0.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	12.70	11.40	11.80
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	487,4	422,4	401,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	493,1	426,5	403,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	159,6	93,8	75,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	15,7	14,2	13,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,8	0,8	0,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	9,5	8,6	8,3
Performance ¹	14,2%	-1,1%	-10,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,1%	9,8%	-3,1%
Wohnbauten	38,5%	43,5%	44,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	29,6%	30,9%	32,8%
Gemischte Bauten	17,9%	9,1%	9,5%
Bauland/Angefangene Bauten	14,0%	16,5%	13,0%
Kanton Zürich	43,9%	43,1%	43,3%
Kanton Aargau	14,9%	14,8%	13,0%
Kanton Bern	8,0%	9,1%	9,5%
Kanton Freiburg	7,3%	8,1%	9,0%
Kanton Genf	6,5%	8,0%	8,1%
Übrige Kantone	19,4%	16,9%	17,1%
Kennzahlen gemäss SFAMA	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Anlagerendite	3,0%	3,7%	2,9%
Ausschüttungsrendite	2,6%	2,6%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98,7%	99,6%	85,7%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,8%	3,6%	2,8%
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)	2,0%	2,8%	2,3%
Agio/Disagio	9,6%	-1,3%	3,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,3%	68,7%	70,8%
Fremdfinanzierungsquote	29,7%	20,1%	17,2%
Mietausfallrate ²	6,6%	8,2%	10,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,78%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	0,99%	0,86%

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

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,0% (anstelle 6,6%) 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 Urban konnte im Geschäftsjahr 2019/2020 trotz grosser Unsicherheiten im Zusammenhang mit COVID-19 seine positive Entwicklung eindrücklich fortsetzen. Dank der erfolgreichen Fertigstellung der attraktiven Neubauprojekte, der Akquisition von drei Liegenschaften an urbanen Toplagen sowie Aufwertungen im Portfolio ist der Verkehrswert um rund 15% auf CHF 487,4 Mio. gestiegen. Die Mietzinseinnahmen lagen mit CHF 15,7 Mio. um CHF 1,5 Mio. höher als im Vorjahr. Die Erhöhung der Ausschüttung um 10% auf CHF 0.33 pro Anteil ist Ausdruck der deutlich gestärkten Ertragskraft des Fonds. Die Anlagerendite beträgt solide 3,0%. Mit einer erfreulichen Börsenperformance von 14,2% konnte der Fonds den Markt (SXI Real Estate Funds TR 5,1%) deutlich übertreffen.

Marktbericht

Wirtschaft: COVID-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 Mietzinseinnahmen 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.

Ende der Stabilisierung im Büroflächenmarkt und Herausforderungen bei Einzelhandelsimmobilien

2019 hat sich der Büroflächenmarkt sehr positiv entwickelt. Die sehr robuste Lage auf dem Arbeitsmarkt hat die Absorption unterstützt, was zu einem Rückgang des Büroflächenangebots und einer Stabilisierung des Mietniveaus in vielen lokalen Märkten führte. Allerdings dürfte die Verschlechterung der wirtschaftlichen Aussichten nach dem Ausbruch des Coronavirus die positive Entwicklung im Schweizer Büromarkt unterbrechen, wodurch etwas mehr Druck auf die Angebotsmieten dieses Sektors zu erwarten ist.

Mit Ausnahme des Food-Sektors wurde die Detailhandelsbranche direkt von den Lockdown-Massnahmen betroffen. Trotz einer kräftigen Erholung der Einkaufsaktivitäten im Mai und Juni 2020 stellt die COVID-19-Pandemie eine bedeutende Herausforderung für den bereits fragilen Verkaufsflächenmarkt dar. Damit dürften die Anleger vermehrt eine höhere Risikoprämie bei Einzelhandelsimmobilien im Transaktionsmarkt verlangen.

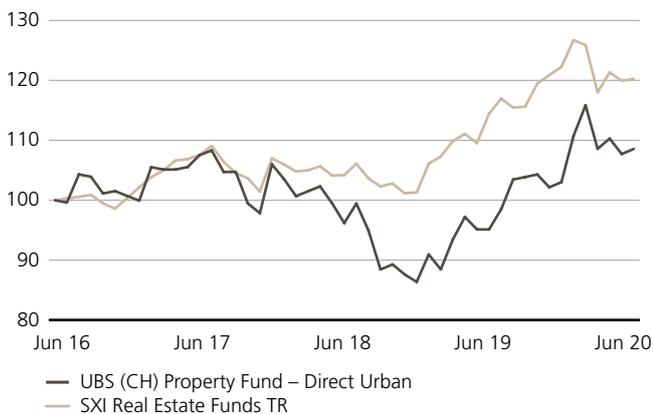
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2019/2020

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS Direct Urban hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2019/2020 von CHF 11.40 auf CHF 12.70 erhöht, wodurch das Agio auf 9,6% gestiegen ist. Dieser Anstieg des Börsenaufschlags wird unter anderem auch durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilien mit attraktiver nachhaltiger Ertragsstärke unterstützt. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.30 weist UBS Direct Urban für das abgelaufene Geschäftsjahr eine erfreuliche Performance von 14,2% aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 5,1%).

Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 11.55 auf CHF 11.58. Die Zunahme resultiert insbesondere aus dem Baufortschritt der Neubauprojekte sowie dem Anstieg des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften. Für das Geschäftsjahr 2019/20 ergibt sich eine Anlagerendite von 3,0%. Dank der um 10,3% gesteigerten Mietzinseinnahmen konnte der Nettoertrag weiter ausgebaut und damit die nachhaltige Ertragsstärke verbessert werden. Aufgrund des vorliegenden Resultats hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung um 10% auf CHF 0.33 zu erhöhen. Daraus ergibt sich eine Payout-Ratio von 98,7%.

Liegenschaftsportfolio

UBS Direct Urban konnte im vergangenen Geschäftsjahr das Portfoliovolumen dank der Akquisition von drei

Liegenschaften, der Fertigstellung von Neubauten sowie Aufwertungen im Bestand um insgesamt 15,4% von CHF 422,4 Mio. auf CHF 487,4 Mio. erhöhen. Damit ist der Wert des Liegenschaftsportfolios mit neu 19 Immobilien gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 65 Mio. angestiegen. Die Fremdfinanzierungsquote steigt durch die Bautätigkeiten und die Akquisitionen im Vergleich zu 20,1% im Vorjahr auf aktuell 29,7%.



Steigerung der Mietzinseinnahmen um rund 10% auf CHF 15,7 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft deutlich gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 14,2 Mio. um 10,3% auf CHF 15,7 Mio. erhöht. Haupttreiber dieser Ertragssteigerung war die Übernahme der Neubauliegenschaft in Aarburg ins Bestandesportfolio. Zusätzlich trugen die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten in Dietikon und Beringen sowie die drei im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Liegenschaften in St. Gallen, Basel und Zürich ihren Teil zu diesem guten Resultat bei. Auch in Zukunft werden die vor kurzem abgeschlossenen Neubauprojekte einen weiteren Anstieg der Mietzinseinnahmen unterstützen. Der Gesamtertrag 2019/2020 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 49%, Verkauf 23%, Gewerbe 11%, Büro 8%, Parken 7% und 2% sonstige kommerzielle Nutzung.



Senkung der Mietausfallrate um rund 20% auf 6,6%

UBS Direct Urban konnte seine kumulierte Mietausfallrate gegenüber dem Ende Juni 2019 publizierten Wert weiter deutlich reduzieren. Per Jahresabschluss 2020 liegt diese bei 6,6% und konnte somit innert 12 Monaten um rund 20% gesenkt werden. Stichtagsbezogen per Geschäftsjahresabschluss liegt die Leerstandquote bei 6,1%. Mit diesem beachtlichen Zwischenresultat zeigt UBS Direct Urban, dass der eingeschlagene Weg mittels proaktivem Vermietungsmanagement Wirkung zeigt, was die positiven Perspektiven des Fonds für die Zukunft unterstreicht.

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 Teilmietzinserrasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Urban

Der direkt investierende Immobilienfonds UBS Direct Urban zeichnet sich durch ein qualitativ hochwertiges und junges Portfolio an urbanen Lagen in der gesamten Schweiz aus. Während der überwiegende Teil der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung stammt, werden knapp 10% aus den von den Massnahmen des Bundesrates direkt betroffenen Branchen/Mietern generiert. Geht man von durchschnittlichen Mietzinserrassen von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für UBS Direct Urban als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Ertragsausfall von 1-2% (ceteris paribus).

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

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Neubauprojekt in Wiedikon ZH

Der Bau des Neubauprojektes «Sihlfeld-Zürich» macht erfreuliche Fortschritte und die Wohnliegenschaft kann voraussichtlich per November 2020 den Mietern übergeben werden. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 57 Mio. umfasst zwei Gebäude mit 61 Wohnungen und 30 Einstellplätzen an bester Lage im begehrten Zürcher Wohnquartier Kreis 3. Die Nachfrage nach Wohnungen in dieser Qualität und an solchen Lagen ist ungebrochen hoch und es zeichnet sich bereits heute eine Vollvermietung per Bezug der Liegenschaft ab.

Nach dem Abschluss der Bauarbeiten erfolgt die finale SGNI Gold Zertifizierung. Das von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft vergebene Zertifikat gilt als umfassendes Nachhaltigkeitslabel nach internationalem Standard und besitzt bereits heute grosse Akzeptanz auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Die Betrachtung der Nachhaltigkeit erfolgt entlang des gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft – von der Planung und Konstruktion bis hin zum Betrieb und zur Nutzung – und macht diese messbar.

Der hohe Nachhaltigkeitsstandard der Liegenschaft spiegelt sich u. a. in folgenden Massnahmen wider:

- Photovoltaik-Anlage
- Sole-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Brauchwasser
- Einsatz einer Mieter-Service-App mit direktem Kontakt zur Immobilienverwaltung, Zugriff auf Bedienungsanleitungen/ Grundrisse/Merkblätter, Paketboxen, Energiemonitoring

- Planung und Bau durch den Einsatz des innovativen Building Information Modeling (BIM)
- Parkplätze vorbereitet bzw. ausgerüstet für Elektromobilität
- Nachhaltige und ressourcenschonende Materialwahl

Mit der Aufnahme dieser Wohnliegenschaft in das Bestandesportfolio von UBS Direct Urban wird dem angestrebten Portfolioausbau zugunsten eines qualitativ guten und diversifizierten Portfolios Rechnung getragen, ausserdem werden auch die Nachhaltigkeitsziele von Real Estate Schweiz konsequent verfolgt.

Weitere Informationen: www.sihlfeld-zuerich.ch

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 57 Mio.
Bauzeit:	2018 - 2020
Fertigstellung:	November 2020
Anzahl Whg:	61
Nachhaltigkeit:	«SGNI » Zertifikat in Gold vorzertifiziert, Building Information Modeling (BIM), Sole-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Service-App



Zukauf von drei attraktiven Mehrfamilienhäusern an urbanen Lagen

Mit drei Zukäufen im Geschäftsjahr 2019/20 erweitert UBS Direct Urban sein Portfolio auf neu 19 Liegenschaften in 11 Kantonen und führt damit seine Strategie des selektiven Wachstums an robusten Lagen konsequent weiter. Alle drei Akquisitionen unterstreichen sowohl geografisch als auch aufgrund der Nutzungsverteilung den strategischen Fokus von UBS Direct Urban und steigern das Verkehrswertvolumen auf rund CHF 500 Mio.

Akquisition in St. Gallen

Per 1. Dezember 2019 konnte UBS Direct Urban eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Multergasse 22 im Zentrum der Altstadt von St. Gallen erwerben. Das Gebäude an bester Lage, inmitten des kulturellen und wirtschaftlichen Zentrums der Ostschweiz, ist voll vermietet und das Investitionsvolumen betrug rund CHF 12 Mio.

Die Liegenschaft wurde 1997 gesamtsaniert und hofseitig mit einem Anbau erweitert. Die rund 500 m² kommerzielle Flächen im Unter- und Erdgeschoss sind langfristig an ein dänisches Einrichtungs-Label vermietet, welches die Verkaufsfläche bei Bezug komplett renoviert hat. Die zehn Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen verfügen über einen attraktiven Mix aus 2.5-, 3- und 3.5-Zimmerwohnungen.

Akquisition in Basel

Das Wohn- und Geschäftshaus am Leonhardsberg 1 befindet sich inmitten der Grossbasler Altstadt, nur wenige Schritte vom Barfüsserplatz entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Parkhäuser, zahlreiche Restaurants und Bars, Geschäfte sowie Schulen sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Die Liegenschaft stammt aus der Bauzeit um 1871 und steht in einer Zone für Stadt- und Dorfschutz, in welcher die nach aussen sichtbare historische Substanz zu erhalten ist. Das übrige Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft mit 13 Wohnungen, einem Restaurant sowie einem Coiffeurbetrieb ist vollvermietet. Der Antritt erfolgte per Anfang Juni 2020. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 8 Mio.

Akquisition in Zürich

Mit Antritt per 1. Juni 2020 hat UBS Direct Urban eine kommerziell genutzte, voll vermietete Liegenschaft an der Freiestrasse 129 im ruhigen Englischviertel-Quartier in Zürich erwerben können. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 14,5 Mio.

Die 4-geschossige Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1890 und wurde im Neubarock-Stil erbaut. Das Objekt zeichnet sich durch mehrheitlich hohe, lichtdurchflutete Räume aus, welche grösstenteils mit Fischgrat-Parkett und Stuckatur ausgestattet sind. Die Liegenschaft wurde 1995 einer umfassenden Sanierung unterzogen und im Jahr 2018 sind - im Zuge der Neuvermietung an eine Schule - verschiedene Instandhaltungsarbeiten ausgeführt worden.



Vollvermietung im Einkaufszentrum Breitenpark in Rothrist

UBS Direct Urban und das Einkaufszentrum Breitenpark in Rothrist begrüßen Aldi Suisse als neuen Ankermieter. Nach Anpassungen an der Anlieferung sowie dem Ausbau der Innenflächen, konnte Aldi Suisse per 1. Juni 2020 die rund 1420m² Retailfläche beziehen. Es konnte ein langjähriger Mietvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden, welcher die Attraktivität des Einkaufszentrums weiter erhöht. Mit diesem Vermietungserfolg sind alle kommerziellen Flächen vermietet und UBS Direct Urban unterstreicht damit sein erfolgreiches Vermietungsmanagement.

Fertigstellung der Liegenschaft in Locarno

Das attraktive Wohnbauprojekt «Residenza Morettina» in unmittelbarer Nähe der Altstadt von Locarno wurde termingerecht fertiggestellt und konnte per April 2020 den ersten Mietern übergeben werden. Auf einer Nutzfläche von rund 1830 m² sind auf sieben Stockwerken 24 moderne Wohnungen entstanden. Der Wohnungsmix besteht aus sieben 2.5-Zimmer-Wohnungen, elf 3.5-Zimmer-Wohnungen sowie sechs 4.5-Zimmer-Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über elektrifizierte Storen und Markisen sowie eine Video- Gegensprechanlage. Die Wärmeversorgung wird mittels einer Wärmepumpe und unterstützend durch eine thermische Solaranlage sichergestellt. Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 12 Mio. ergänzt die qualitativ hochwertige Liegenschaft das bestehende Portfolio von UBS Direct Urban ideal.

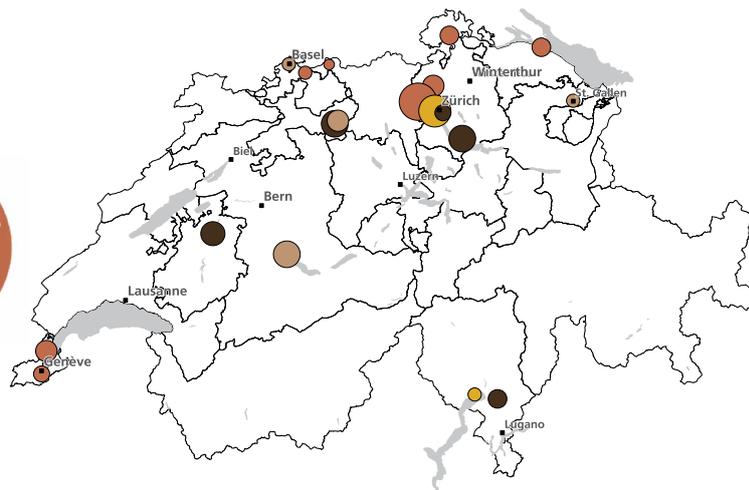
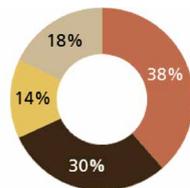


Erstellung dreier Photovoltaikanlagen

Mit der Erstellung von drei Photovoltaikanlagen im Geschäftsjahr 2019/20 unterstreicht UBS Direct Urban seine Verantwortung, die Nachhaltigkeitsziele von Real Estate Schweiz konsequent und zeitnah umzusetzen. So wurden sowohl bei der Geschäftsliegenschaft in Männedorf ZH als auch anlässlich der Dachsanierung in Contone TI Solaranlagen auf den Dächern erstellt. Ausserdem wurde beim Neubauprojekt in Locarno eine thermische Solaranlage zur Unterstützung der Wärmepumpe errichtet, was die Attraktivität der Liegenschaft steigert. Weitere Photovoltaikanlagen sind bei den Liegenschaften in Rothrist und in Zürich-Wiedikon in Umsetzung.

Investitionsschwerpunkte von UBS Direct Urban

- Wohnbauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischte Bauten
- Bauland / angefangene Bauten



100 CHF Mio.
 50
 20
 (basierend auf den Verkehrswerten pro Liegenschaft)

Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS Direct Urban. 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.

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Zentrum

In der aktuellen Phase der Strategieumsetzung konzentrieren wir uns neben der Steigerung der Energieeffizienz auf den Ersatz von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energiequellen und treiben unsere Photovoltaikprojekte weiter voran. Zudem arbeiten wir an der laufenden Verbesserung unserer Datengrundlage.

Nachhaltige Portfolioentwicklung

UBS Direct Urban steht für ein qualitativ hochwertiges und diversifiziertes Portfolio bestehend aus Wohnbauten und kommerziellen Liegenschaften an robusten Lagen in der gesamten Schweiz. Im vergangenen Geschäftsjahr akquirierten wir sowohl eine gewerblich genutzte Liegenschaft im Neubarock-Stil in Zürich wie auch zwei Wohn- und Geschäftshäuser in der Grossbasler Altstadt und in der Altstadt St. Gallen. Alle drei Immobilien befinden sich in attraktiven Stadtteilen und ergänzen so das Portfolio des Fonds mit seiner urbanen Ausrichtung optimal.

Wir fokussieren uns auf ein nachhaltiges Wachstum unseres Portfolios und berücksichtigen bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte und Kriterien. Stellvertretend dafür steht unser SGNI Gold-vorzertifizierter Neubau mit 61 Wohnungen im beliebten Wohnquartier Zürich-Wiedikon. Von der Auswahl nachhaltiger Baumaterialien, wie beispielsweise biozidfreiem, mineralischem Putz und Anstrich, über das nutzerorientierte Wohnkonzept «Wohnen mit Service» bis zu einer Sole-Wasser Wärmepumpe und Strom durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach, bietet die Liegenschaft alles für einen umweltbewussten und komfortablen Lebensstil.

Fokus auf Mieterbedürfnisse

Wir schaffen Wohn-, Arbeits- und Lebensräume mit dem Anspruch, heute und in Zukunft den Bedürfnissen der Mieter und Nutzer gerecht zu werden. Deshalb beschäftigen wir uns laufend mit technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen und nehmen diese in die Planung von Neubau-

und Sanierungsprojekten auf. Im Wohnbereich werden helle und offene Räume, Komfort, Sicherheitsgefühl und die Annehmlichkeiten einer städtischen Umgebung, wie etwa die Nähe zu Restaurants, Freizeitaktivitäten und zum öffentlichen Verkehr, immer wichtiger. Diese Aspekte berücksichtigten wir beispielsweise bei unseren Neubauten in Aarburg und Zürich-Wiedikon. Dort bieten wir auch zusätzliche Dienstleistungen, wie zum Beispiel Paketboxen im Eingangsbereich, an. Auf die zunehmende Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge reagierten wir in Männedorf, in Rothrist und beim Bauprojekt in Wiedikon mit entsprechenden Vorrichtungen. Wir installieren bei unseren Neubauten E-Ladestationen oder Leerrohre für nachfolgende Anschlüsse, um auch in Zukunft für weitere Entwicklungen in der Elektromobilität vorbereitet zu sein.

Ein optimaler Mietermix ist zentral für den Erhalt und die Steigerung der Attraktivität unserer Geschäftsliegenschaften. Dazu stehen wir auch in ständigem Austausch mit bestehenden Mietern. Im vergangenen Geschäftsjahr legten wir beispielsweise im Breitenpark in Rothrist Verkaufsflächen für einen zweiten grossen Food Retailer zusammen, nachdem wir uns mit den bestehenden Mietern des Einkaufszentrums vorgängig abgesprochen haben. Durch den Neumieter profitieren nun alle Nachbarsgeschäfte von einer höheren Kundenfrequenz und Synergien im Einkaufszentrum.

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 Jahresberichtes von UBS Direct Urban publiziert. 2019 erzielte UBS Direct Urban mit fünf Green Stars (Höchstnote) ein hervorragendes Ergebnis. UBS Direct Urban wurde mit dem ersten Platz und somit zum nachhaltigsten Fonds in der Kategorie Schweiz Diversified ausgezeichnet.



Gebäudezertifikate

Inklusive unserer Neubauliegenschaft in Wiedikon sind aktuell 31,6% unserer Liegenschaften SGNI Gold, Minergie oder DGNB¹ im Betrieb zertifiziert und 47,4% der Immobilien in unserem Portfolio verfügen über einen GEAK Plus².

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Beringen, Im Benze	Minergie
Dietikon, Schulgut- / Grünaustrasse	Minergie
Männedorf, Seestrasse	DGNB Gebäude im Betrieb
Thun, Talackerstrasse	DGNB Gebäude im Betrieb

Neubauliegenschaften	Zertifikat
Aarburg, Bahnhofwest (Bezug 1. September 2019)	Minergie
Wiedikon, Kreis 3 ZH (Bezug Winter 2020)	SGNI Gold vorzertifiziert

¹ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen: Das DGNB Gebäude im Betrieb-Zertifikat bewertet die ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität von Gebäuden und schafft die Datengrundlage für zukunftsfähige, auf Klimaschutz ausgelegte Optimierungen der Bestandsliegenschaften.

² Gebäudeenergieausweis der Kantone.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

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

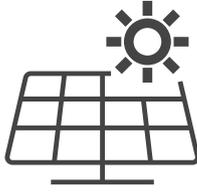
Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019/2020



Mit 5 Sternen von GRESB ausgezeichnet
Erster Platz:
Schweiz Diversified




Rund 80% unserer Liegenschaften verfügen über ein Zertifikat oder einen Energieausweis

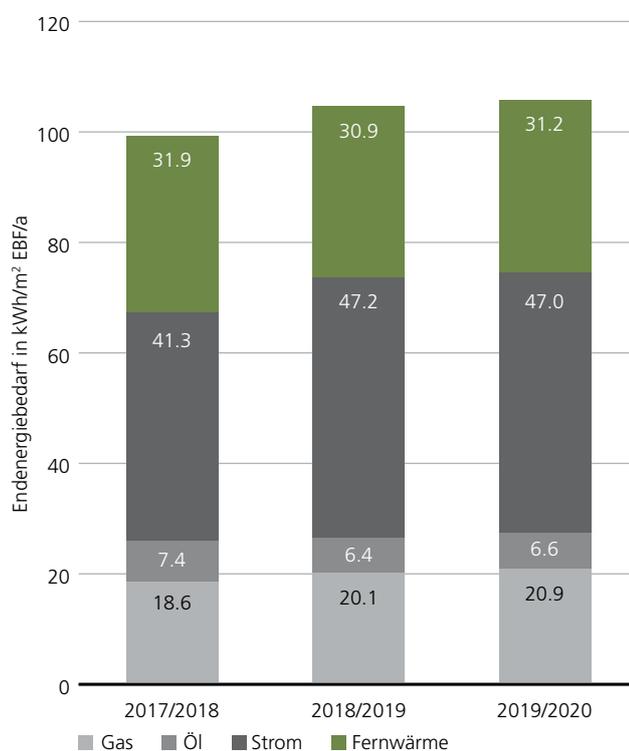


21% unserer Liegenschaften sind mit Solartechnik ausgestattet

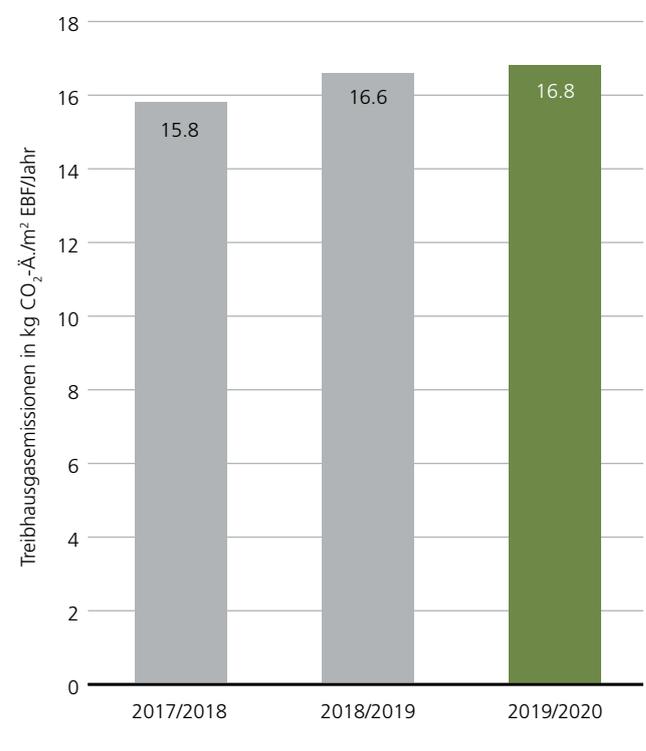


Rund 50% unserer Liegenschaften decken ihren Wärmebedarf mit erneuerbarer Energie

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)



Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



Die Nachhaltigkeitskennzahlen beziehen sich auf % -Angaben in Bezug auf die Anzahl Liegenschaften. Der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen haben im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zugenommen. Dieser Anstieg ist vor allem auf die klimakorrigierte Berechnungsmethode zurückzuführen, da die Anzahl Heizztage tiefer war.

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



«Wir positionieren
uns bereits heute
als nachhaltiger
Fonds.»

Stephan Pellegrini
Fund Manager
UBS Direct Urban

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

Wir fokussierten uns auf den erfolgreichen Abschluss unserer Neubauprojekte nach modernsten Nachhaltigkeitsstandards in Locarno und Aarburg und führten unseren Wohnneubau in Wiedikon planmässig weiter. Die Zertifizierung unserer Liegenschaften und der Ausbau erneuerbarer Energien waren weitere Schwerpunkte. Wir installierten drei neue Photovoltaikanlagen in Männedorf, Locarno und Contone. Damit sind bereits 21% unserer Liegenschaften mit Solartechnik ausgestattet. Wir planen und projektieren weitere Photovoltaikanlagen, wie beispielweise in Zürich-Wiedikon und Rothrist, wo die Installationsarbeiten bereits gestartet sind, und werden diese Quote in den nächsten Jahren laufend weiter erhöhen.

Sie sprechen Zertifizierungen an. Welche Fortschritte erzielte UBS Direct Urban in diesem Bereich?

Zentral war für uns die SGNi Gold-Vorzertifizierung unseres Wohnbauprojekts in Zürich-Wiedikon. Unsere Liegenschaften in Männedorf und Thun erhielten das DGNB Gebäude im Betrieb-Zertifikat Silber. Zudem führten wir bei acht Immobilien eine Analyse des energetischen Zustands und der Effizienz gemäss GEAK Plus durch. Aktuell verfügen rund 80% unserer Liegenschaften über Zertifikate oder Leistungsausweise. Kurz- bis mittelfristig planen wir alle unsere Gebäude zu zertifizieren, da Zertifikate und Ausweise einen messbaren und transparenten Vergleich unserer Immobilien ermöglichen und uns erlauben, die Nachhaltigkeit unseres Bestandesportfolios klar aufzuzeigen.

Welche Ziele setzt sich UBS Direct Urban für die Zukunft?

UBS Direct Urban soll mit seinem Portfolio zukünftig beispielhaft für einen nachhaltigen Schweizer Immobilienfonds stehen. Der erste Platz beim GRESB Rating zeigt, dass unser Nachhaltigkeitsengagement Wirkung zeigt. Dies motiviert uns für die weitere Umsetzung der UBS Nachhaltigkeitsstrategie. Indem wir den Anteil fossiler Heizsysteme im Portfolio weiter reduzieren und unsere Photovoltaikprojekte vorantreiben, werden wir unseren ökologischen Fussabdruck auch zukünftig weiter verbessern. Gleichzeitig möchten wir das Wohlbefinden und die Zufriedenheit unserer Mieter Schritt für Schritt erhöhen. Um das zu erreichen, müssen wir ihre Anliegen kennen. Deshalb wollen wir die Kommunikation zwischen Mietern und Verwaltung weiter vereinfachen, beispielsweise mit einer App wie in Zürich-Wiedikon oder mittels regelmässiger Mieterbefragungen.

Warum ist UBS Direct Urban eine attraktive Anlage für nachhaltig orientierte Investoren?

Mit unseren modernen Gebäuden an stark nachgefragten, urbanen Lagen und dem konsequenten Fokus auf Nachhaltigkeit, positionieren wir uns als nachhaltiger Immobilienfonds. Dies bestätigt beispielsweise der hohe Anteil an zertifizierten Gebäuden in unserem Portfolio. Unser wichtigstes Asset ist jedoch unser erfahrenes Team, das täglich mit Leidenschaft attraktive Liegenschaften für unsere Mieter gestaltet. Die Zufriedenheit unserer Mieter zeigt sich in tiefen Fluktuationszahlen und daraus resultierenden stabilen Mieterträgen. Ausserdem verfügen nachhaltige Immobilien an urbanen Lagen über ein höheres Aufwertungspotenzial, wodurch wir langfristig solide Renditen für unsere Investoren erwirtschaften.

Finanzbericht

Besteuerung

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

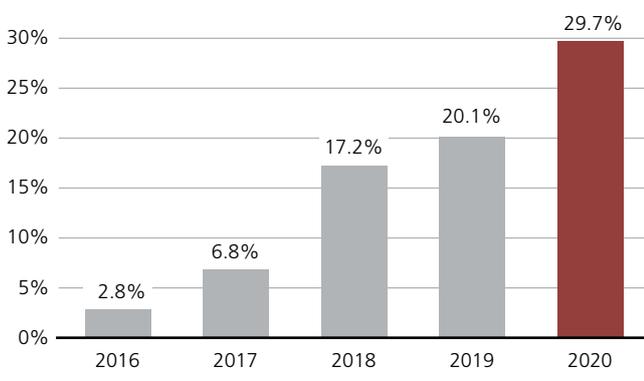
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 333,6 Mio. und hat gegenüber dem Vorjahr um 0,3% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 144,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 29,7% und liegt unterhalb der gesetzlichen Limite von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 8,5 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 11,3 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 3,2 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 und Genf) 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 15,7 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der dadurch folgenden Erklärung der ausserordentlichen Lage in der Schweiz durch den Bundesrat wurden betroffenen Mietparteien CHF 0,1 Mio. an Mietzins erlassen und -reduktionen zugesprochen, was 0,6% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht.

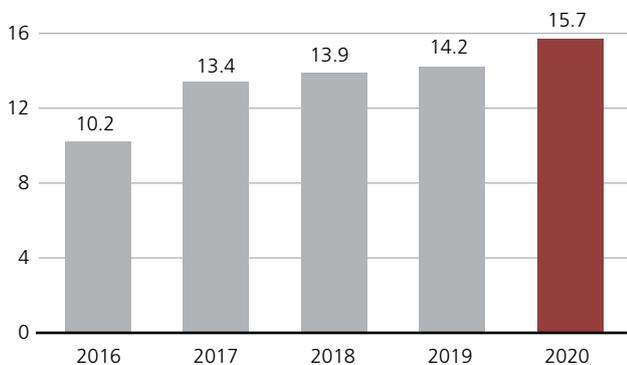
Per 30.06.2020 gibt es keine gestundeten Mietzinsausstände.

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

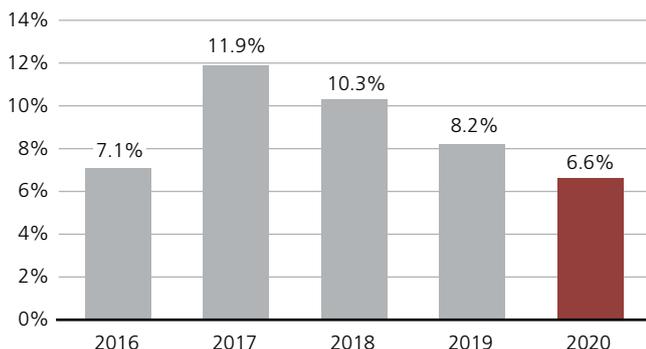
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 5,7 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr trotz aller Umstände von 8,2% auf 6,6% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietausfallrate



Mit Tecan Schweiz AG besteht ein Mietverhältnis, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekenzinsen belaufen sich auf erhaltene CHF 0,2 Mio. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf -0,2% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 0,3 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen» wurden CHF 0,8 Mio. oder 5,3% der Mietzinseinnahmen aufgewendet, der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 0,5 Mio., was 2,9% der Mietzinseinnahmen entspricht.

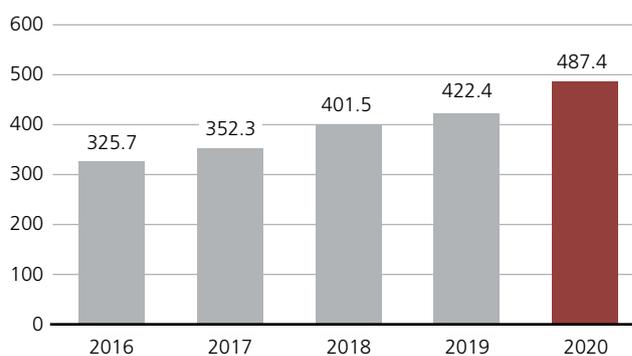
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019/2020 insgesamt CHF 2,9 Mio. aufgewendet.

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.

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

Der Gesamterfolg von UBS Direct Urban beträgt CHF 9,4 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 0,2 Mio. beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 0,6 Mio. oder 3,5% 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)	3 830 673.62	3 445 629.93	385 043.69
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	68 060 000.00	69 450 000.00	-1 390 000.00
Wohnbauten	187 785 000.00	183 849 000.00	3 936 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	144 482 000.00	130 500 000.00	13 982 000.00
Gemischte Bauten	87 100 000.00	38 590 000.00	48 510 000.00
Total Grundstücke	487 427 000.00	422 389 000.00	65 038 000.00
Sonstige Vermögenswerte	1 898 621.19	629 937.47	1 268 683.72
Gesamtfondsvermögen	493 156 294.81	426 464 567.40	66 691 727.41
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-144 568 400.00	-75 000 000.00	-69 568 400.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ¹	0.00	-10 000 000.00	10 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 729 559.45	-748 727.14	-2 980 832.31
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-148 297 959.45	-85 748 727.14	-62 549 232.31
Total Verbindlichkeiten	-148 297 959.45	-85 748 727.14	-62 549 232.31
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	344 858 335.36	340 715 840.26	4 142 495.10
Geschätzte Liquidationssteuern	-11 306 581.00	-8 090 210.00	-3 216 371.00
Nettofondsvermögen	333 551 754.36	332 625 630.26	926 124.10

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-30 320.95	-9 522.40	-20 798.55
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	15 678 510.90	14 210 825.62	1 467 685.28
Aktivierete Bauzinsen	0.00	180 000.00	-180 000.00
Sonstige Erträge	79 800.94	167 901.48	-88 100.54
Total Ertrag	15 727 990.89	14 549 204.70	1 178 786.19
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	245 678.77	174 738.69	70 940.08
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-838 118.09	-810 872.39	-27 245.70
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-365 754.23	-239 957.13	-125 797.10
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-453 250.70	-550 520.60	97 269.90
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-1 189 055.89	-1 214 450.00	25 394.11
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-69 000.00	-68 945.00	-55.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-150 000.00	-100 000.00	-50 000.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-3 402 924.69	-3 153 812.00	-249 112.69
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-30 590.37	-9 451.09	-21 139.28
Total Aufwand	-6 253 015.20	-5 973 269.52	-279 745.68

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	9 474 975.69	8 575 935.18	899 040.51
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	9 474 975.69	8 575 935.18	899 040.51
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-59 967.89	3 145 782.15	-3 205 750.04
Gesamterfolg	9 415 007.80	11 721 717.33	-2 306 709.53

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	9 505 296.64	8 585 457.58	919 839.06
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-30 320.95	-9 522.40	-20 798.55
Vortrag des Vorjahres	1 309 119.27	1 372 067.79	-62 948.52
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10 784 094.96	9 948 002.97	836 091.99
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-9 502 772.07	-8 638 883.70	-863 888.37
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	1 412 007.75	1 409 483.18	2 524.57
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-130 684.86	-100 363.91	-30 320.95
Vortrag auf neue Rechnung	1 281 322.89	1 309 119.27	-27 796.38

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.07.2019-30.06.2020 CHF	1.07.2018-30.06.2019 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
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	9 415 007.80	11 721 717.33	-2 306 709.53
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	150 000.00	100 000.00	50 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	333 551 754.36	332 625 630.26	926 124.10
Inventarwert pro Anteil	11.58	11.55	0.03

Entwicklung der Anteile

	1.7.2019-30.06.2020 Anzahl	1.7.2018-30.06.2019 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

Ausschüttung für 2019/2020

(Kein Coupon – Ex-Datum 6.10.2020)

Brutto	CHF 0.3300
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF 0.0000
Netto pro Anteil (zahlbar ab 8.10.2020)	CHF 0.3300

³ Verrechnungssteuerfrei

Anhang

Anhang per 30.06.2020

	30.06.2020	30.06.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	0,6	0,4
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	258,7	238,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2020	30.06.2019
Mietausfallrate ¹	6,6%	8,2%
Fremdfinanzierungsquote	29,7%	20,1%
Ausschüttungsrendite	2,6%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98,7%	99,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,3%	68,7%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	0,99%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,8%	3,6%
Agio/Disagio	9,6%	-1,3%
Performance	14,2%	-1,1%
Anlagerendite	3,0%	3,7%

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

¹ Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,0% (anstelle 6,6%) 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, bei welchen im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	30.06.2020		30.06.2019	
	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 Pauschkommission 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%	n.a.	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

	30.06.2020 in Mio. CHF	30.06.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	8,5	27,0

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	0,0	0,0
> 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 18 Mieteranfragen eingegangen, wovon 12 zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits erledigt werden konnten. Die per 30. Juni 2020 gewährten Mietzinserrasse betragen rund CHF 0,1 Mio., was 0,6% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2020 wurden um die gewährten Mietzinserrasse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,0% (anstelle von 6,6%) per Jahresabschluss belaufen.

Per 30. Juni 2020 gibt es keine gestundeten Mietzinsausstände.

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten infolge nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinszahlungen 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 Mietzinserrasse 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 Urban schätzungsweise weitere Mietzinserrasse von insgesamt rund CHF 22 000 auslösen.

Weiter 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							
Locarno	Via Pietro Romero 3		24	7	11	6	-
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	Farnsburgerstr. 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'	1999	-	-	-	-	-
Männedorf	Seestr. 103	2000	-	-	-	-	-
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22	2014	26	16	10	-	-
Zürich	Freiestr. 129	1890	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Aarburg	Bahnhofstr. 40	2019	36	30	6	-	-
Basel	Leonhardsberg 1	1871	13	10	3	-	-
St. Gallen	Multergasse 22	1920	8	4	4	-	-
Thun	Talackerstr. 55, 57	2007	44	2	6	21	15
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	25	49	11 821 748.29	10 810 000		19 750.00
-	-	-	50 415 519.21	57 250 000		0.00
			62 237 267.50	68 060 000		19 750.00
-	48	86	18 365 571.93	18 540 000	12,2	696 578.15
16	97	200	68 230 319.86	75 930 000	12,6	2 636 660.45
4	-	28	8 686 129.35	11 890 000	0,0	458 465.00
-	41	80	18 782 847.25	18 140 000	3,5	670 929.17
-	22	39	4 723 469.15	5 605 000	7,6	245 397.00
-	54	90	20 354 726.05	23 940 000	0,7	891 397.60
-	11	39	8 681 222.75	10 180 000	4,4	397 112.00
-	56	97	17 835 293.16	23 560 000	1,6	901 981.00
			165 659 579.50	187 785 000	7,5	6 898 520.37
5	1	6	18 489 875.80	17 390 000	8,4	824 843.56
29	54	83	42 375 754.79	31 572 000	3,0	1 852 926.17
8	106	114	39 560 055.55	42 010 000	0,0	1 852 932.00
13	51	90	36 903 569.02	38 690 000	10,1	1 542 954.40
1	-	1	14 553 558.60	14 820 000	0,0	33 333.35
			151 882 813.76	144 482 000	4,8	6 106 989.48
8	85	129	27 486 874.05	28 280 000	17,5	879 366.25
3	-	16	8 311 335.00	8 890 000	0,0	24 963.00
4	-	12	11 881 556.10	10 810 000	12,8	186 302.10
14	65	123	36 191 336.90	39 120 000	1,2	1 562 619.70
			83 871 102.05	87 100 000	8,1	2 653 251.05

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	62 237 267.50	68 060 000		19 750.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	401 413 495.31	419 367 000	6,6	15 658 760.90
Wohnbauten	165 659 579.50	187 785 000	7,5	6 898 520.37
Kommerziell genutzte Liegenschaften	151 882 813.76	144 482 000	4,8	6 106 989.48
Gemischte Bauten	83 871 102.05	87 100 000	8,1	2 653 251.05
Total	463 650 762.81	487 427 000	6,6	15 678 510.90

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Basel	Leonhardsberg 1	Gemischte Bauten	01.06.2020
Zürich	Freiestr. 129	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.06.2020
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 30.06.2020
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	-
31.03.2020 - 07.10.2020	-0,2%	-	80 000 000	-	80 000 000
31.03.2020 - 07.10.2020	-0,2%	-	35 000 000	-	35 000 000
29.05.2020 - 07.10.2020	0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
29.05.2020 - 07.10.2020	0,0%	-	19 568 400	-	19 568 400
Total		75 000 000	236 568 400	-167 000 000	144 568 400

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 «Anfos», UBS «Swissreal» und UBS Europe folgende Kredite 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
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 - 31.03.2020	-0,2%	-	5 000 000	-5 000 000	-
20.11.2019 - 31.12.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
25.11.2019 - 31.12.2019	-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%	-	8 000 000	-8 000 000	-
28.04.2020 - 29.05.2020	-0,2%	-	2 000 000	-2 000 000	-
Total		10 000 000	53 000 000	-63 000 000	0

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Tecan Schweiz 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).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Direct Urban 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 Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Direct Urban gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 19 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Zwei Liegenschaften befinden sich aktuell 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 Urban akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner 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

Wüest Partner 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 Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten 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 Wüest Partner AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Per 30. Juni 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 487,4 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 65,04 Mio. respektive 15,40% 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.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 30. Juni 2020 wird mit 3,20% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,20% bis 4,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite der Bestandesliegenschaften liegt bei 4,28%.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Zürich, den 30. Juni 2020

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH
(Mandatsleiter)

Pascal Marazzi
MRICS, Dipl. Arch. ETH

Bildnachweis

- UBS AG, Titelbild: Dietikon
- Energie Zukunft Schweiz AG; Seestrasse, Männedorf
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Wohnbauprojekt in Zürich-Wiedikon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Multergasse 22, St. Gallen
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Leonhardsberg 1, Basel
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Freiestrasse 129, Zürich
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Via Romerio, Locarno
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Breitenpark in Rothrist

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

