

UBS Direct Urban

Rapport annuel 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres à la clôture	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Rapport de développement durable	13
Comptabilité financière	18
Annexe	20
Registre des immeubles	22
Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels	26
Rapport d'évaluation	27

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 30 juin 2020
N° de valeur: 19 294 039

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées à des investisseurs qui sont des «US Persons» (personnes ressortissantes des États-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des États-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des États-Unis de 1986 dans sa version en vigueur, ainsi que des Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une «US Person» au sens de la «Regulation S» de la Loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) une personne qui n'est pas une «Non-United States Person» (personne non-ressortissante des États-Unis) au sens de la Règle 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenplatz 6, 4052 Bâle

Conseil d'administration

- André Müller-Wegner, Président
Managing Director
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
(jusqu'au 31.12.2019)
- Reto Ketterer, Vice-Président (jusqu'au 31.12.2019)
Président (à compter du 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Thomas Rose, membre (jusqu'au 31.12.2019)
Vice-Président (à compter du 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- André Valente, Délégué
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Christian Maurer, membre (à compter du 1.1.2020)
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin
Membre indépendant
- Andreas Schlatter
Membre indépendant (jusqu'au 31.12.2019)

Directoire

- André Valente
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Eugène del Cioppo
Responsable Business Development & Client Management
et Directeur Général adjoint
- Daniel Brüllmann
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Responsable Process, Platform, Systems et Responsable Finance
- Thomas Reisser
Responsable Compliance
- Beat Schmidlin
Responsable Legal Services

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich
Experts immobiliers agréés

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

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona GVA SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Contact au Liechtenstein

Service de paiement
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

Communications aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Les dispositions ci-après doivent être respectées en lien avec le traitement fiscal du fonds immobilier en Allemagne sachant que la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*) a été remaniée de façon approfondie le 1er janvier 2018. La réforme a introduit des modifications fondamentales dans le régime d'imposition des fonds ouverts au public. Les certificats établis dans le passé conformément au § 5 de l'InvStG, qui étaient publiés dans le «Bundesanzeiger» (Journal fédéral d'annonces officielles) électronique, ne sont plus valides en vertu du nouveau cadre juridique.

Les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'InvStG (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de fonds immobilier orienté à l'international, s'effectue via WM-Datenservice.

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (InvFG, *Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, *Österreichische Kontrollbank*), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi InvFG. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (KESt, *Kapitalertragsteuer*). S'il s'agit d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.

Plus de 20% de tous nos
immeubles sont équipés
d'installations solaires.



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	333,6	332,6	328,0
Nombre de parts	28 796 279	28 796 279	28 796 279
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	11.58	11.55	11.39
Distribution par part (en CHF)	0.33	0.30	0.25
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	12.70	11.40	11.80
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	487,4	422,4	401,5
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	493,1	426,5	403,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	159,6	93,8	75,9
Revenus locatifs (en millions de CHF)	15,7	14,2	13,9
Entretien courant (en millions de CHF)	0,8	0,8	0,8
Revenu net (en millions de CHF)	9,5	8,6	8,3
Performance ¹	14,2%	-1,1%	-10,5%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	5,1%	9,8%	-3,1%
Immeubles d'habitation	38,5%	43,5%	44,7%
Immeubles à usage commercial	29,6%	30,9%	32,8%
Immeubles à usage mixte	17,9%	9,1%	9,5%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	14,0%	16,5%	13,0%
Canton de Zurich	43,9%	43,1%	43,3%
Canton d'Argovie	14,9%	14,8%	13,0%
Canton de Berne	8,0%	9,1%	9,5%
Canton de Fribourg	7,3%	8,1%	9,0%
Canton de Genève	6,5%	8,0%	8,1%
Autres cantons	19,4%	16,9%	17,1%
Chiffres clés selon la SFAMA	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Rendement de placements	3,0%	3,7%	2,9%
Rendement sur distribution	2,6%	2,6%	2,1%
Coefficient de distribution (payout ratio)	98,7%	99,6%	85,7%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,8%	3,6%	2,8%
Retour sur capitaux investis «Return on Invested Capital» (ROIC)	2,0%	2,8%	2,3%
Agio/Disagio	9,6%	-1,3%	3,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,3%	68,7%	70,8%
Coefficient d'endettement	29,7%	20,1%	17,2%
Quote-part de perte sur loyer ²	6,6%	8,2%	10,3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,78%	0,82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,98%	0,99%	0,86%

¹ Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

² Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 6,0% (au lieu de 6,6%).

La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport annuel.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS (CH) Property Fund - Direct Urban a poursuivi de façon impressionnante son développement au cours de l'exercice 2019/2020, et ce en dépit des grandes incertitudes liées à la Covid-19. Grâce à l'achèvement réussi de projets de constructions nouvelles attrayants, à l'acquisition de trois biens immobiliers bénéficiant d'emplacements urbains de premier ordre et aux revalorisations du portefeuille, la valeur vénale du fonds a augmenté d'environ 15% pour atteindre 487,4 millions de CHF. Avec 15,7 millions de CHF, les revenus locatifs ont progressé de 1,5 million de CHF par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation de 10% de la distribution, qui atteint désormais 0,33 CHF par part, traduit une nette amélioration de la rentabilité du fonds. Le rendement de placement atteint un niveau solide de 3,0%. Avec une excellente performance boursière de 14,2%, le fonds surperforme nettement le marché (SXI Real Estate Funds TR 5,1%).

Revue du marché

Economie: la pandémie de Covid-19 rebat les cartes

A l'instar de 2019, l'économie suisse aurait dû connaître en 2020 une croissance modérée mais positive. Or, le déclenchement de la pandémie mondiale de Covid-19 a entraîné une brusque révision à la baisse des perspectives. Si la fourchette des prévisions sur notre marché reste encore large, tout porte à croire que le PIB réel suisse connaîtra un net recul légèrement supérieur à -3% en 2020. La levée progressive des mesures de confinement influence de façon positive la reprise économique en Suisse et à l'étranger, même si le risque d'une nouvelle vague de pandémie subsiste.

Les perspectives macroéconomiques actuelles (enjeux économiques, franc fort, faible inflation) plaident en faveur d'une poursuite de la politique de taux d'intérêt négatifs de la Banque nationale suisse, ouvrant la voie à un prolongement de l'environnement de taux extrêmement bas. Cette situation continue de soutenir l'attrait relatif des investissements sur le marché immobilier suisse.

Logements locatifs : la résilience attendue se confirme

Le marché des logements locatifs a été largement épargné par les conséquences de la pandémie de Covid-19. Au plus fort du confinement, l'immobilier résidentiel s'est imposé comme une valeur refuge dans laquelle se sont déroulées la plupart des activités quotidiennes. Même dans cette situation exceptionnelle, les paiements des loyers dans ce secteur sont intervenus avec une grande normalité. L'impact direct de la pandémie sur la demande potentielle de logements locatifs s'est manifesté jusqu'ici de différentes façons: en raison de la situation particulière provoquée par le coronavirus, l'immigration en Suisse a connu un ralentissement au premier semestre, mais néanmoins dans

une moindre mesure (-5,7% en glissement annuel). D'autre part, l'intensité de l'émigration a diminué plus fortement, de sorte que le solde migratoire en 2020 jusqu'au mois de juin inclus a affiché une augmentation de 5,4% par rapport à l'année précédente. Toutefois, les mouvements migratoires devraient rester limités au cours du second semestre, ce qui pourrait freiner quelque peu la croissance de la demande sur le marché suisse des logements.

Fin de la stabilisation sur le marché des bureaux et difficultés pour les commerces de détail

En 2019, le marché des surfaces de bureau a connu une évolution très positive. La situation très solide du marché du travail a soutenu l'absorption des biens, entraînant une baisse de l'offre de bureaux et une stabilisation des niveaux de loyers sur de nombreux marchés locaux. La détérioration brutale des perspectives économiques, liée à l'apparition du coronavirus, devrait néanmoins interrompre l'évolution positive sur le marché des bureaux en Suisse, avec une pression prévisible un peu plus forte sur les loyers proposés dans ce secteur.

A l'exception du secteur alimentaire, le commerce de détail a été directement impacté par les mesures de confinement. Malgré une forte reprise des opérations d'achat en mai et juin 2020, la pandémie de Covid-19 constitue un défi majeur pour le marché déjà fragilisé des surfaces commerciales. En conséquence, il est probable que, sur le marché des transactions, les investisseurs exigeront de plus en plus une prime de risque supérieure pour les commerces de détail.

Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,

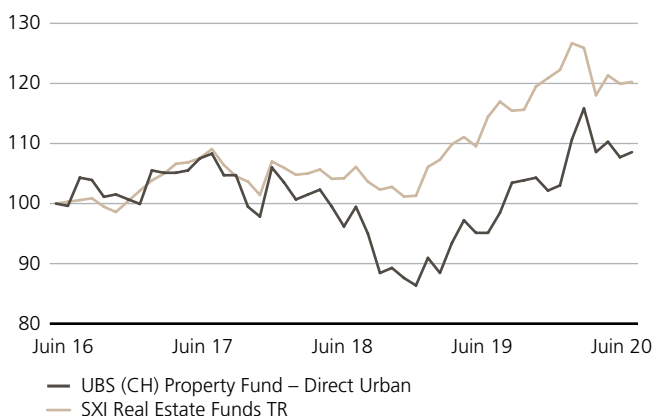
notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisse

Evolution du fonds pour l'exercice 2019/2020

Cours de bourse et performance

Le cours de bourse d'UBS Direct Urban a augmenté de 11,40 à 12,70 CHF au cours de l'exercice 2019/2020, l'agio progressant ainsi à 9,6%. Cette augmentation de la prime boursière est également soutenue, entre autres, par une demande toujours forte de biens immobiliers suisses offrant un rendement élevé attrayant et durable. Compte tenu de la distribution de 0,30 CHF, UBS Direct Urban affiche une performance excellente de 14,2% (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR 5,1%) pour l'exercice écoulé.

Evolution de la valeur d'inventaire par part en CHF



Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Pour l'exercice écoulé, il a été possible d'augmenter la valeur d'inventaire par part de 11,55 à 11,58 CHF. Cette progression tient pour l'essentiel à la poursuite des projets de constructions nouvelles ainsi qu'à l'augmentation de la valeur vénale des biens en portefeuille. Il en découle un rendement des placements de 3,0% pour l'exercice 2019/2020. Du fait de l'augmentation des recettes locatives de 10,3%, le revenu net a pu progresser, permettant ainsi d'améliorer la rentabilité durable. Eu égard au résultat obtenu, la Direction du fonds a décidé d'augmenter la distribution par part de 10% à 0,33 CHF. Il en résulte un payout ratio de 98,7%.

Portefeuille immobilier

UBS Direct Urban a augmenté l'an passé le volume de son portefeuille de 15,4% au total, passant de 422,4 millions

de CHF à 487,4 millions de CHF, grâce à l'acquisition de trois biens immobiliers, à l'achèvement de nouvelles constructions et à la revalorisation des biens existants. La valeur du portefeuille immobilier, composé désormais de 19 biens, a ainsi progressé de 65 millions de CHF environ par rapport à l'an passé. Ces activités de construction et ces acquisitions se traduisent par une augmentation du coefficient d'endettement de 20,1% l'an passé à 29,7% aujourd'hui.



Augmentation des revenus locatifs de 10% environ à 15,7 mio. CHF

Par rapport à l'exercice précédent, la rentabilité a pu être une nouvelle fois nettement renforcée. Les revenus locatifs ont progressé d'environ 10,3% par rapport à l'exercice précédent, passant de 14,2 à 15,7 millions de CHF. Le moteur principal de cette augmentation des revenus a été la reprise dans le portefeuille d'un immeuble neuf à Aarburg. En outre, la réussite des activités de location à Dietikon et Beringen, ainsi que l'acquisition de trois biens immobiliers à Saint-Gall, Bâle et Zurich au cours de l'exercice, ont contribué à ce bon résultat. Les nouveaux projets de construction récemment achevés permettront également d'augmenter encore à l'avenir les revenus locatifs. Le rendement total 2019/2020 se compose des types d'usage suivants : logements 49%, ventes 23%, artisanat 11%, bureaux 8%, parkings 7% et autres usages commerciaux 2%.



Baisse de la quote-part de perte sur loyer de 20% environ à 6,6%

UBS Direct Urban est parvenu à diminuer encore très nettement sa quote-part de perte sur loyer cumulée par rapport à la valeur publiée fin juin 2019. À la clôture de l'exercice 2020, ce chiffre s'élevait à 6,6%, et a pu être réduit de 20% environ sur 12 mois. Le taux de vacance à la fin de l'exercice était de 6,1% au jour de référence. Avec ce remarquable résultat intermédiaire, UBS Direct Urban montre que la voie adoptée par ses actions proactives de gestion des locations porte ses fruits, ce que confirment les perspectives positives du fonds pour l'avenir.

Gestion de la Covid-19 par la direction du fonds UBS

Nous entendons atténuer les répercussions économiques de la situation actuelle et trouver un équilibre entre les intérêts de chacun. Nous examinons les préoccupations de nos locataires de locaux commerciaux en partenariat avec les sociétés de gestion immobilière que nous mandatons et nous nous engageons à trouver des solutions rapides et sur mesure. Notre approche se fonde sur les recommandations des principales organisations professionnelles telles que l'Association Immobilier Suisse (AIS). Selon la gravité des situations, nous convenons de reports, d'abandons et/ou d'exonérations partielles de loyers, en particulier pour les très petites entreprises et les travailleurs indépendants.

Conséquences de la Covid-19 sur UBS Direct Urban

Le fonds immobilier d'investissement direct UBS Direct Urban se caractérise par un portefeuille jeune de grande qualité, composé de biens situés dans des zones urbaines dans toute la Suisse. Alors que la majorité des revenus locatifs proviennent de l'usage résidentiel, un peu moins de 10% d'entre eux sont générés par les secteurs/locataires directement concernés par les mesures du Conseil fédéral. En supposant des abandons de loyers sur une durée moyenne de 1 à 2 mois, UBS Direct Urban subira au total une perte de revenus potentielle de 1 à 2% (toutes choses égales par ailleurs), en conséquence directe de la Covid-19.

Les autres effets et risques sont présentés dans le rapport financier ainsi que dans l'Annexe aux états financiers.

Points forts du portefeuille immobilier



Projet de construction nouvelle à Wiedikon ZH

La construction du nouvel ensemble «Sihlfeld-Zurich» avance bien. Cet immeuble résidentiel devrait pouvoir être remis aux locataires en novembre 2020. Représentant un volume d'investissement d'environ 57 millions de CHF, le projet comprend deux bâtiments de 61 appartements et 30 places de stationnement, bénéficiant d'un emplacement de premier ordre dans le quartier résidentiel très prisé du Kreis 3 à Zurich. La demande d'appartements offrant ce niveau de prestations et situés dans de tels emplacements reste élevée, et il est déjà possible d'envisager une location complète du bien à sa date de livraison.

La certification finale SGNI Or suivra l'achèvement des travaux de construction. Décerné par la Société suisse pour un marché immobilier durable (SGNI), ce certificat est considéré comme un label de durabilité complet conforme aux normes internationales et déjà largement accepté sur le marché immobilier suisse. Il permet de prendre en compte la durabilité tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier, de sa conception à son utilisation, en passant par sa construction et son exploitation, et de pouvoir la mesurer.

Le haut niveau de durabilité du bien se reflète notamment par les mesures suivantes :

- Installation photovoltaïque
- Pompe à chaleur eau glycolée/eau pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
- Déploiement d'une application de services aux locataires proposant un contact direct avec le service administratif

de gestion immobilière et l'accès aux manuels d'utilisation/ plans d'étage/fiches d'informations, aux casiers à colis et au suivi de la consommation d'énergie

- Planification et construction basées sur le concept novateur de Building Information Modeling (BIM ou modélisation des données du bâtiment).
- Places de stationnement prêtes ou équipées pour la mobilité électrique
- Choix de matériaux durables et économes en ressources

La reprise de cet immeuble d'habitation dans le portefeuille d'UBS Direct Urban permet de prendre en compte la stratégie de développement visée en faveur d'un portefeuille diversifié de qualité, et de respecter par ailleurs scrupuleusement les objectifs de Real Estate Schweiz en matière de développement durable.

Pour plus d'informations: www.sihlfeld-zuerich.ch

Infos clés

Volume d'investissement : 57 mio. CHF

Période de construction : 2018 - 2020

Date d'achèvement : Novembre 2020

Nombre d'appartements: 61

Développement durable: Pré-certification SGNI Or Building Information Modeling (BIM), pompe à chaleur eau glycolée/eau, installation photovoltaïque, application de services



Achat de trois immeubles collectifs attrayants en zone urbaine

Avec trois achats réalisés au cours de l'exercice 2019/20, UBS Direct Urban élargit son portefeuille à 19 biens immobiliers répartis dans 11 cantons et poursuit ainsi résolument sa stratégie de croissance sélective dans des emplacements de premier choix. Ces trois acquisitions soulignent l'orientation stratégique d'UBS Direct Urban, tant sur le plan géographique qu'en termes de répartition des usages, et portent le volume de la valeur vénale à 500 millions de CHF environ.

Acquisition à Saint-Gall

Le 1er décembre 2019, UBS Direct Urban a acquis un immeuble à usage résidentiel et commercial situé Multergasse 22, dans la vieille ville de Saint-Gall. Ce bâtiment qui bénéficie d'un emplacement de premier choix au cœur du centre culturel et économique de la Suisse orientale, est entièrement loué et le volume d'investissement s'élève à 12 millions de CHF environ.

Intégralement rénové en 1997, l'immeuble a été agrandi côté cour par l'ajout d'une extension. Les quelque 500 m² de surfaces commerciales situés au sous-sol et au rez-de-chaussée sont loués à long terme à une enseigne de décoration danoise, qui a entièrement rénové la surface de vente lors de son emménagement. Les dix appartements des étages supérieurs se composent d'un mix attrayant d'appartements de 2½, 3 et 3½ pièces.

Acquisition à Bâle

L'immeuble résidentiel et commercial situé Leonhardsberg 1 est implanté au cœur de la vieille ville du Grand-Bâle, à quelques pas seulement de la Place des Cordeliers. Transports publics, parkings, nombreux cafés et restaurants, magasins et écoles sont à proximité immédiate.

Construit vers 1871, l'immeuble est situé dans une zone classée, dans laquelle les éléments historiques visibles de l'extérieur doivent être préservés. Le reste du bâtiment n'est pas concerné par la protection au titre des bâtiments historiques. L'immeuble, qui comprend 13 appartements, un restaurant et un salon de coiffure, est entièrement loué. La prise des lieux est intervenue au début du mois de juin 2020. Le volume d'investissement avoisine les 8 millions de CHF.

Acquisition à Zurich

Le 1er juin 2020, UBS Direct Urban a acquis un immeuble commercial entièrement loué, situé Freiestrasse 129, dans le très calme «Englischviertel», le quartier anglais de Zurich. Le volume d'investissement s'élève à près de 14,5 millions de CHF.

L'immeuble de 4 étages date de 1890 et a été construit dans un style néo-baroque. Le bien offre des pièces lumineuses aux volumes généreux, disposant pour la plupart d'un parquet en point de Hongrie et de moulures. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 1995. Puis, en 2018, dans le cadre de la nouvelle location à une école, différents travaux d'entretien ont été réalisés.



Location complète du centre commercial Breitenpark à Rothrist

UBS Direct Urban et le centre commercial Breitenpark à Rothrist accueillent Aldi Suisse comme nouveau locataire principal. A la suite des ajustements réalisés à la livraison et de l'agrandissement des espaces intérieurs, Aldi Suisse a pu emménager le 1er juin 2020 dans les 1420 m² de surface commerciale. Un contrat de location de longue durée assorti d'une option de prolongation a été conclu, renforçant encore l'attrait du centre commercial. Grâce à ce succès, tous les espaces commerciaux sont désormais loués et UBS Direct Urban confirme ainsi la réussite de sa gestion locative.

Achèvement de l'immeuble de Locarno

Situé à proximité immédiate de la vieille ville de Locarno, l'attrayant projet résidentiel «Residenza Morettina» a été achevé dans les délais prévus et remis aux premiers locataires en avril 2020. Ce sont 24 appartements modernes qui ont été créés sur sept étages pour une superficie utile de 1830 m² environ. La gamme de logements se compose de sept appartements de 2 ½ pièces, onze appartements de 3½ pièces et six appartements de 4 ½ pièces. Chaque appartement est équipé de stores et de marquises électrifiées ainsi que d'un visiophone. L'approvisionnement en chaleur est assuré par une pompe à chaleur avec, en appui, une installation solaire thermique. Avec un volume d'investissement d'environ 12 millions de CHF, ce bien immobilier de qualité complète idéalement le portefeuille existant d'UBS Direct Urban.

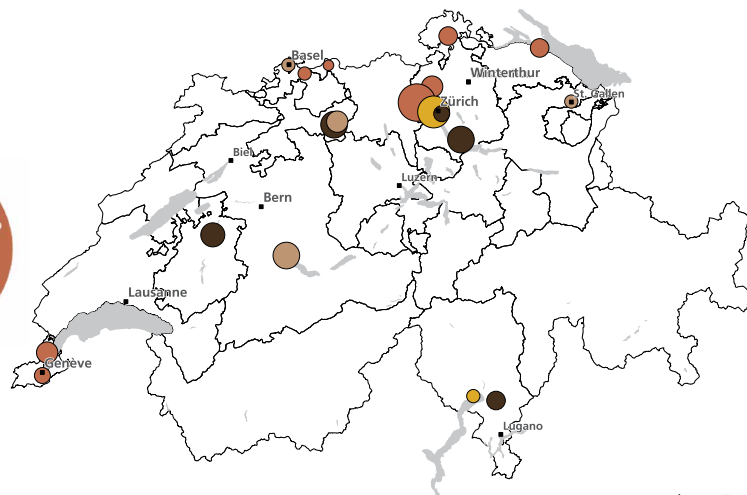
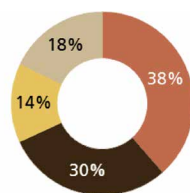


Construction de trois installations photovoltaïques

Avec la construction de trois installations photovoltaïques au cours de l'exercice 2019/20, UBS Direct Urban confirme son engagement de mettre en œuvre de façon scrupuleuse et rapide les objectifs de Real Estate Switzerland en matière de développement durable. Des panneaux solaires ont ainsi été installés sur les toits de l'immeuble commercial de Männedorf ZH et dans le cadre de la rénovation des toitures à Contone TI. En outre, un système solaire thermique a été mis en place en complément de la pompe à chaleur dans le nouveau projet de construction de Locarno, augmentant par là même l'attrait de ce bien. D'autres systèmes photovoltaïques sont en cours d'installation sur des immeubles à Rothrist et Zurich-Wiedikon.

Principaux domaines d'investissement d'UBS Direct Urban

- Immeubles d'habitation
- Immeubles à usage commercial
- Immeubles à usage mixte
- Terrains à bâtir /Immeubles en construction



100 mio CHF
 50
 20
 (Sur la base des valeurs vénales par immeuble)

Property Finder

Property Finder propose, sur une carte de la Suisse, un accès interactif direct aux biens d'UBS Direct Urban.
www.ubs.com/property-finder

Rapport de développement durable

Philosophie

Face au changement climatique et aux réformes croissantes du cadre réglementaire, nous identifions un réel besoin de gestion du développement durable ancrée dans la stratégie. En nous fondant sur la conception du développement durable fournie par la définition du rapport Brundtland, nous orientons notre activité en songeant dès aujourd'hui, à demain et aux générations à venir. Grâce à son ancrage normatif, stratégique et opérationnel, le développement durable joue un rôle central dans toutes nos prises de décisions, qu'elles concernent les immeubles, les fonds ou le développement futur de l'organisation.

En route vers un impact positif

En adoptant une approche visant à la « création de valeur par la valorisation », nous garantissons la rentabilité future de nos fonds. Nous pensons que le succès à long terme n'est possible que dans la mesure où nos décisions tiennent compte non seulement de l'aspect économique, mais également des considérations sociales et écologiques. Ce faisant, nous adhérons aux Objectifs de développement durable des Nations unies (ONU) et nous nous concentrons sur chacun des objectifs que nos activités sont susceptibles d'influencer de façon positive. La durabilité constitue un facteur essentiel d'une gestion immobilière gagnante.

Efficacité énergétique et réduction des émissions de CO₂ au cœur de nos activités

Dans la phase actuelle de mise en œuvre de la stratégie, nous nous concentrons non seulement sur l'augmentation de l'efficacité énergétique, mais aussi sur le remplacement des combustibles fossiles par des sources d'énergie renouvelable et nous continuons à promouvoir nos projets dans le domaine du photovoltaïque. Nous travaillons également à l'amélioration continue de notre base de données.

Développement durable du portefeuille

UBS Direct Urban se caractérise par un portefeuille diversifié et de grande qualité, composé d'immeubles résidentiels et de biens commerciaux situés dans des emplacements de premier choix dans toute la Suisse. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons acquis un immeuble à usage artisanal de style néo-baroque à Zurich ainsi que deux bâtiments résidentiels et commerciaux au cœur de la vieille ville du Grand-Bâle et dans la vieille ville de Saint-Gall. Ces trois biens se trouvent dans des quartiers urbains attrayants et s'inscrivent de façon optimale dans l'orientation urbaine du portefeuille.

Nous nous concentrons sur la croissance durable de notre portefeuille et prenons toujours en compte les aspects et les critères économiques, écologiques et sociaux lors d'acquisitions, de constructions nouvelles et de travaux de rénovation. Notre nouvel immeuble pré-certifié SGNI Or, avec 61 appartements dans le quartier résidentiel prisé de Zurich-Wiedikon, est à ce titre parfaitement représentatif. Par le choix de matériaux de construction durables (tels que des plâtres et enduits minéraux sans biocide), jusqu'à la mise en œuvre du concept d'habitat orienté utilisateur « Chez soi avec services », en passant par l'utilisation d'une pompe à chaleur eau glycolée/eau et la production d'électricité par des panneaux photovoltaïques en toiture, le bien offre toutes les prestations permettant de bénéficier d'un mode de vie confortable et respectueux de l'environnement.

Une attention portée aux besoins des locataires

Nous créons des espaces de vie, de travail et d'habitation qui répondent aux besoins des locataires et des utilisateurs d'aujourd'hui et de demain. C'est pourquoi nous nous attachons constamment à suivre les évolutions techniques et sociales et les intégrons dans la planification des nouvelles constructions et des projets de rénovation.

Dans le secteur résidentiel, les espaces lumineux et ouverts, le confort, le sentiment de sécurité et les commodités propres à un environnement urbain, tels que la proximité des restaurants, des activités de loisirs et l'accessibilité des transports publics, constituent des facteurs toujours plus importants. Nous avons tenu compte de ces aspects, par exemple, dans nos nouveaux bâtiments à Aarburg et à Zurich-Wiedikon. Nous y proposons notamment certains services supplémentaires, tels que des casiers à colis dans les halls d'entrée. Nous avons également répondu à la demande croissante de bornes de recharge pour véhicules électriques avec l'installation d'équipements adaptés à Männedorf, Rothrist et sur le chantier de Wiedikon. Dans nos nouveaux bâtiments, nous installons des bornes de recharge électrique ou des gaines vides pour des connexions ultérieures afin d'être prêts à répondre aux évolutions futures de la mobilité électrique.

Un mix de locataires optimal est essentiel pour maintenir et accroître l'attractivité de nos immeubles commerciaux. A cette fin, nous restons également en contact permanent avec les locataires actuels. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons, par exemple, regroupé des surfaces de vente pour une seconde grande enseigne alimentaire dans le centre commercial Breitenpark à Rothrist, après concertation avec les autres locataires existants. Avec l'arrivée de ce nouveau locataire, l'ensemble des enseignes voisines bénéficierait désormais d'une fréquentation supérieure et de synergies au sein du centre commercial.

Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer la globalité de notre engagement en matière de développement durable et prenons part de ce fait chaque année au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Global Real Estate Sustainability Benchmark

En raison de la Covid-19, les résultats de l'évaluation du GRESB de cette année seront rendus publics après la publication du rapport annuel d'UBS Direct Urban.

En 2019, UBS Direct Urban a obtenu un résultat exceptionnel avec cinq Green Stars (le score le plus élevé). UBS Direct Urban s'est rangé à la première place parmi les fonds les plus durables dans la Catégorie «Fonds suisses diversifiés».



Certifications d'immeubles

En incluant notre nouvel immeuble à Wiedikon, 31,6% de nos biens sont actuellement certifiés SGNI Or, Minergie ou DGNB1 Bâtiment en exploitation et 47,4% des immeubles de notre portefeuille ont un certificat CECB Plus².

Les biens immobiliers suivants bénéficient d'une certification d'immeuble:

Immeuble	Certification
Beringen Im Benze	Minergie
Dietikon, Schulgut/ Grünaustrasse	Minergie
Männedorf, Seestrasse	DGNB Bâtiment en exploitation
Thoune, Talackerstrasse	DGNB Bâtiment en exploitation

Constructions nouvelles	Certification
Aarburg, Bahnhofswest (remise des clés 1er septembre 2019)	Minergie
Wiedikon, Kreis 3 ZH (remise des clés Hiver 2020)	Pré-certification SGNI Or

¹ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (Société allemande pour la construction durable): La certification DGNB «Bâtiment en exploitation» évalue la qualité globale de la durabilité des bâtiments et crée une base de données pour l'optimisation future des immeubles existants en vue de la protection du climat.

² Certificat énergétique cantonal des bâtiments.


Gestion immobilière durable

Pour obtenir des informations plus détaillées à ce sujet, notamment le rapport général de développement durable, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

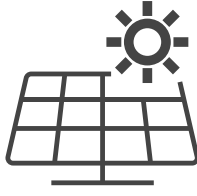
Indicateurs clés du développement durable pour l'exercice 2019/2020




Obtention des 5 étoiles du GRESB. Première place: Catégorie «Fonds suisses diversifiés»

Environ 80% de nos biens immobiliers possèdent une certification ou un certificat énergétique

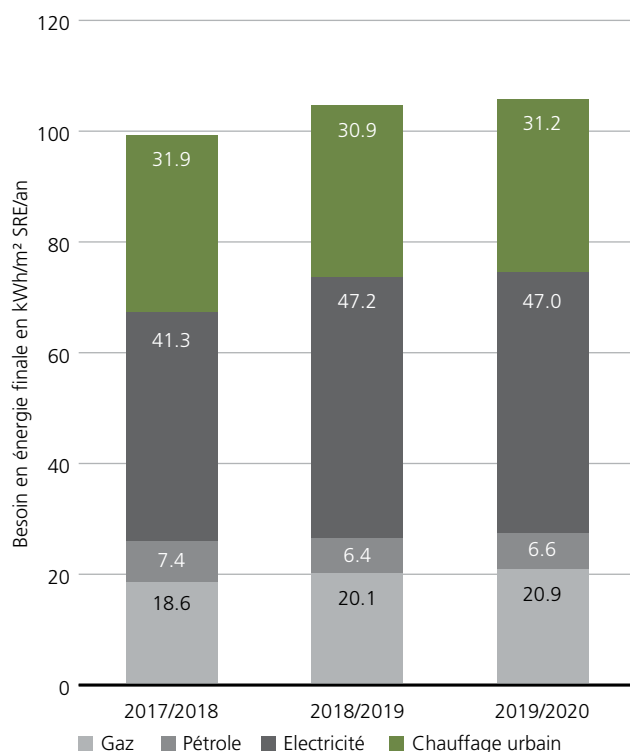


21% de nos biens immobiliers sont équipés de la technologie solaire

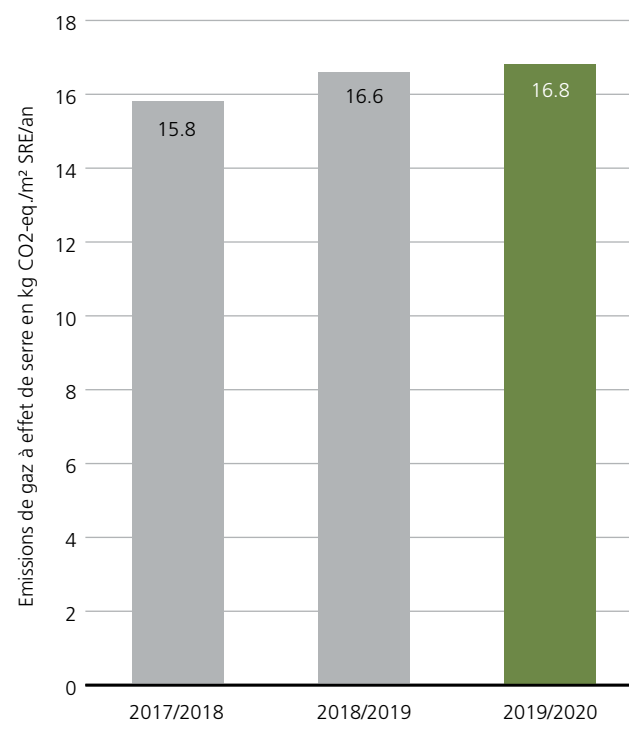


Environ 50% de nos biens immobiliers ont recours aux énergies renouvelables pour couvrir leurs besoins en chauffage

Consommation d'énergie
(données corrigées climatiquement)




Emissions de gaz à effet de serre
(données corrigées climatiquement)



Les indicateurs clés du développement durable fournissent des données en% rapportées au nombre de biens immobiliers. La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ont augmenté de façon marginale par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement due à la méthode de calcul corrigée en fonction des critères climatiques, le nombre de jours de chauffage ayant été inférieur.

**Nous construisons aujourd'hui en vue de demain.
De manière durable. De manière rentable. Pour tous.**



« Nous nous positionnons dès aujourd'hui comme un fonds durable. »

Stephan Pellegrini
Fund Manager
UBS Direct Urban

Sur quels éléments UBS Direct Urban a-t-il insisté l'an passé en matière de développement durable?

Nous nous sommes concentrés sur l'achèvement de nos projets de constructions nouvelles à Locarno et Aarburg, qui ont été menés conformément aux dernières normes applicables en matière de développement durable, et avons poursuivi comme prévu la construction de notre nouvelle résidence à Wiedikon. Parmi les autres points forts, figurent la certification de nos biens immobiliers et le développement des énergies renouvelables. Nous avons mis en place trois nouvelles installations photovoltaïques à Männedorf, Locarno et Contone. Cela signifie que 21% de nos biens immobiliers sont déjà équipés de la technologie solaire. Nous étudions et envisageons l'installation d'autres systèmes photovoltaïques, par exemple à Zurich-Wiedikon et Rothrist, où les travaux ont déjà commencé, et nous continuerons à augmenter cette part du photovoltaïque dans les années à venir.

Vous évoquez les certifications. Quels progrès UBS Direct Urban a-t-il enregistré dans ce domaine?

La pré-certification SGNI Or de notre immeuble résidentiel à Zurich-Wiedikon a été, pour nous, capitale. Nos biens de Männedorf et de Thoun ont obtenu le certificat DGNB Bâtiment en exploitation dans la catégorie Argent. Nous avons également effectué une analyse de l'état et de l'efficacité énergétique de huit de nos immeubles conformément au certificat CECB Plus. Actuellement, 80% environ de nos immeubles bénéficient d'une certification ou d'un certificat de performance. A court ou moyen terme, nous prévoyons de faire certifier l'ensemble de nos immeubles, car les certifications et les certificats de performance nous donnent la possibilité de réaliser une comparaison mesurable et transparente de nos biens et nous permettent de démontrer clairement la durabilité de notre portefeuille existant.

Quels sont les objectifs qu'UBS Direct Urban s'est fixé pour l'avenir?

UBS Direct Urban devra faire la preuve de l'exemplarité de son portefeuille pour un fonds immobilier suisse durable. La première place du classement GRESB démontre que notre engagement en faveur du développement durable porte ses fruits. Cela nous motive à poursuivre la mise en œuvre de la stratégie de développement durable d'UBS. En réduisant encore la part des systèmes de chauffage à combustibles fossiles au sein de notre portefeuille et en poursuivant nos projets d'installations d'unités photovoltaïques, nous continuerons à améliorer notre empreinte écologique. Dans le même temps, nous tenons à accroître progressivement le bien-être et la satisfaction de nos locataires. Pour y parvenir, nous devons connaître leurs préoccupations. Nous voulons donc simplifier davantage la communication entre les locataires et les services chargés de l'administration des immeubles, par exemple en déployant une application telle que celle utilisée à Zurich-Wiedikon ou en procédant à des enquêtes régulières auprès des locataires.

Pour quelles raisons UBS Direct Urban représente-t-il un placement attractif pour des investisseurs orientés vers le développement durable.

Avec nos bâtiments modernes situés dans des zones urbaines très prisées et l'attention constante que nous portons au développement durable, nous nous positionnons comme un fonds immobilier durable. Cela se trouve notamment confirmé par la forte proportion des immeubles de notre portefeuille qui bénéficient d'une certification. Pour autant, notre équipe expérimentée, qui conçoit chaque jour avec passion des biens immobiliers attrayants pour nos locataires, constitue notre principal atout. La satisfaction des locataires se traduit par de faibles taux de rotation et par la stabilité des revenus locatifs qui en découle. En outre, les biens immobiliers durables situés en milieu urbain présentent un potentiel de valorisation plus élevé, ce qui nous permet de générer de solides rendements à long terme pour nos investisseurs.

Rapport financier

Imposition

Les investisseurs domiciliés en Suisse sont exemptés de l'impôt fédéral anticipé et d'autres impôts sur les revenus courants et gains en capital générés par les immeubles détenus en propriété directe et imposés à l'échelon d'UBS Direct Urban.

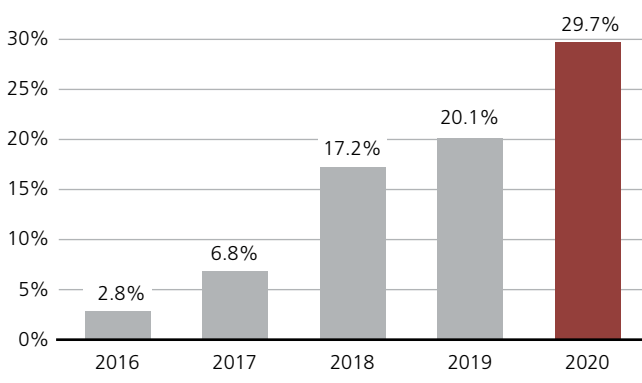
Les autres rendements courants de la fortune du fonds, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas issus de la détention directe d'immeubles, sont soumis pour l'investisseur à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ainsi qu'à l'impôt fédéral anticipé, avec les possibilités de remboursement habituelles.

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 333,6 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 0,3% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 144,6 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 29,7%, inférieur au plafond légal de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 8,5 millions de CHF.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 11,3 millions de CHF. L'augmentation de 3,2 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales des biens immobiliers et à la croissance continue des projets de construction et de rénovation.

Le 19 mai 2019, le peuple suisse a accepté la Loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS (RFFA). Plusieurs cantons (notamment ceux de Bâle-Ville et de Genève) ont déjà réduit au cours de l'année écoulée leurs impôts sur les bénéfices et sur le capital. Pour l'exercice en cours, les cantons de Fribourg, Soleure, Saint-Gall et Thurgovie, notamment, ont mis en œuvre la RFFA, ce qui a eu un effet positif sur la charge fiscale. Dans d'autres cantons, la réforme RFFA est encore en cours de mise en œuvre. Les réductions correspondantes sur les impôts de liquidation ont été décrites dans le rapport annuel établi au 30.06.2020.

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2019/2020, les revenus locatifs s'élèvent à 15,7 millions de CHF. Du fait de la pandémie de Covid-19 et, en conséquence, de l'état de situation extraordinaire décrété en Suisse par le Conseil fédéral, les locataires concernés ont bénéficié de 0,1 million de CHF d'abandons ou de réductions de loyers, soit 0,6% des revenus locatifs annualisés (rendement brut).

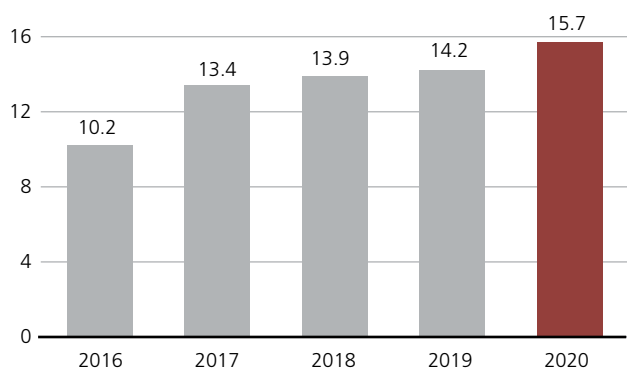
Au 30.06.2020, aucun loyer impayé différé n'a été enregistré.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans le Rapport du gestionnaire de portefeuille et dans l'Annexe.

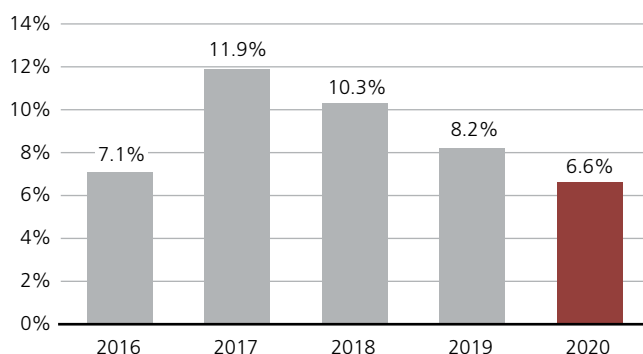
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 5,7 ans.

En dépit des circonstances, la quote-part de perte sur loyer a pu être ramenée, pour l'exercice considéré, de 8,2 à 6,6% des revenus locatifs théoriques.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Le contrat de location avec Tecan Schweiz AG représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs.

Les taux hypothécaires s'élèvent à un niveau modéré de 0,2 million de CHF. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à -0,2% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 0,3 an.

Le poste « Entretien ordinaire/réparations » s'élève à 0,8 million de CHF ou 5,3% du revenu locatif. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 0,5 million de CHF, soit 2,9% des revenus locatifs.

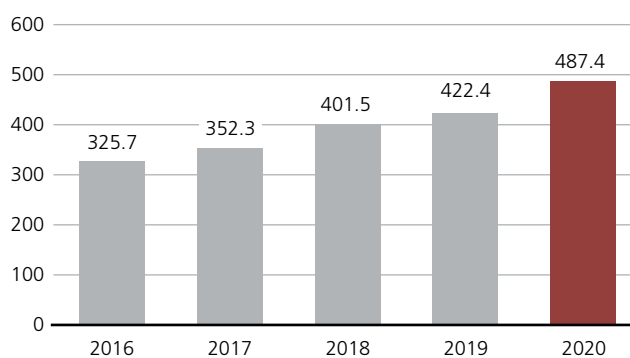
Au cours de l'exercice 2019/2020, un montant total de 2,9 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les états de vacance des biens reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

Les plus-values latentes résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds.

Le résultat total d'UBS Direct Urban s'élève à 9,4 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 0,2 million de CHF, le solde du compte de provisions s'élève à 0,6 million de CHF ou 3,5% des revenus locatifs.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	3 830 673.62	3 445 629.93	385 043.69
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	68 060 000.00	69 450 000.00	-1 390 000.00
Immeubles d'habitation	187 785 000.00	183 849 000.00	3 936 000.00
Immeubles à usage commercial	144 482 000.00	130 500 000.00	13 982 000.00
Immeubles à usage mixte	87 100 000.00	38 590 000.00	48 510 000.00
Total des immeubles	487 427 000.00	422 389 000.00	65 038 000.00
Autres actifs	1 898 621.19	629 937.47	1 268 683 72
Fortune totale du fonds	493 156 294.81	426 464 567.40	66 691 727.41
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-144 568 400.00	-75 000 000.00	-69 568 400.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts ¹	0.00	-10 000 000.00	10 000 000.00
Autres engagements à court terme	-3 729 559.45	-748 727.14	-2 980 832.31
Total des engagements à court terme	-148 297 959.45	-85 748 727.14	-62 549 232.31
Total des engagements	-148 297 959.45	-85 748 727.14	-62 549 232.31
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	344 858 335.36	340 715 840.26	4 142 495.10
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-11 306 581.00	-8 090 210.00	-3 216 371.00
Fortune nette du fonds	333 551 754.36	332 625 630.26	926 124.10

Compte de résultat

Produits	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-30 320.95	-9 522.40	-20 798.55
Loyers (rendements bruts)	15 678 510.90	14 210 825.62	1 467 685.28
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	180 000.00	-180 000.00
Autres revenus	79 800.94	167 901.48	-88 100.54
Total des produits	15 727 990.89	14 549 204.70	1 178 786.19
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	245 678.77	174 738.69	70 940.08
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-838 118.09	-810 872.39	-27 245.70
Entretien extraordinaire/réparations	-365 754.23	-239 957.13	-125 797.10
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-453 250.70	-550 520.60	97 269.90
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-1 189 055.89	-1 214 450.00	25 394.11
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-69 000.00	-68 945.00	-55.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-150 000.00	-100 000.00	-50 000.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-3 402 924.69	-3 153 812.00	-249 112.69
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-30 590.37	-9 451.09	-21 139.28
Total des charges	-6 253 015.20	-5 973 269.52	-279 745.68

1 Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA
2 Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Variation CHF
Résultat net	9 474 975.69	8 575 935.18	899 040.51
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	9 474 975.69	8 575 935.18	899 040.51
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-59 967.89	3 145 782.15	-3 205 750.04
Résultat total	9 415 007.80	11 721 717.33	-2 306 709.53

Utilisation du résultat

	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice provenant de la propriété foncière directe	9 505 296.64	8 585 457.58	919 839.06
Résultat net de l'exercice provenant d'autres produits	-30 320.95	-9 522.40	-20 798.55
Report de l'exercice précédent	1 309 119.27	1 372 067.79	-62 948.52
Résultat disponible pour être réparti	10 784 094.96	9 948 002.97	836 091.99
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (sans impôt anticipé)	-9 502 772.07	-8 638 883.70	-863 888.37
Report à compte nouveau non soumis à impôt anticipé	1 412 007.75	1 409 483.18	2 524.57
Report à compte nouveau soumis à impôt anticipé	-130 684.86	-100 363.91	-30 320.95
Report à nouveau	1 281 322.89	1 309 119.27	-27 796.38

Variation de la fortune nette du fonds

	1.07.2019-30.06.2020 CHF	1.07.2018-30.06.2019 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)	326 159 436.02	321 536 788.44	4 622 647.58
Distribution annuelle ordinaire	-8 638 883.70	-7 199 069.75	-1 439 813.95
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	9 415 007.80	11 721 717.33	-2 306 709.53
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe	6 460 013.48	6 460 013.48	0.00
Compte de thésaurisation des autres revenus (excl. impôt fédéral anticipé)	6 180.76	6 180.76	0.00
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	150 000.00	100 000.00	50 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	333 551 754.36	332 625 630.26	926 124.10
Valeur d'inventaire par part	11.58	11.55	0.03

Evolution des parts

	1.7.2019-30.06.2020 Nombre	1.7.2018-30.06.2019 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	28 796 279	28 796 279	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	28 796 279	28 796 279	0

Distribution pour 2019/2020

(Pas de coupon – ex. 6.10.2020)

Brut	CHF 0.3300
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF 0.0000
Net par part (payable dès le 8.10.2020)	CHF 0.3300

³ Exonéré de l'impôt anticipé

Annexe

Annexe au 30.06.2019

	30.06.2020	30.06.2019
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	0	0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	0,6	0,4
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	6,5	6,5
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	258,7	238,4
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.06.2020	30.06.2019
Quote-part de perte sur loyer ¹	6,6%	8,2%
Coefficient d'endettement	29,7%	20,1%
Rendement sur distribution	2,6%	2,6%
Coefficient de distribution (payout ratio)	98,7%	99,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,3%	68,7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,98%	0,99%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,8%	3,6%
Agio/Disagio	9,6%	-1,3%
Performance	14,2%	-1,1%
Rendement de placements	3,0%	3,7%

Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association)

¹ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 6,0% (au lieu de 6,6%).

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels de ce dernier ainsi que les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en la divisant par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de la SFAMA concernant les fonds immobiliers (www.sfama.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts immobiliers indépendants, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux maximums

	30.06.2020		30.06.2019	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds				
Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	n.d.	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

	30.06.2020 en mio. CHF	30.06.2019 en mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	8,5	27,0

Engagements à long terme, répartis par échéances d'un à cinq ans et après cinq ans

	30.06.2020 en mio. CHF	30.06.2019 en mio. CHF
1 à 5 ans	0,0	0,0
> 5 ans	0,0	0,0

Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Informations relatives aux conséquences et aux risques déjà connus ou attendus de la Covid-19

Au total, 18 demandes de locataires ont été reçues, dont 12 ont déjà fait l'objet d'un traitement au moment de la rédaction du présent rapport. Les abandons de loyers consentis au 30 juin 2020 s'élèvent à 0,1 million de CHF environ, soit 0,6% du revenu locatif annualisé (rendement brut). Les revenus locatifs déclarés au 30 juin 2020 ont été diminués des abandons de loyers consentis. Sans cette diminution, la quote-part de perte sur loyer déclarée aurait atteint 6,0% (contre 6,6%) à la clôture de l'exercice.

Au 30 juin 2020, aucun loyer impayé différé n'a été enregistré.

Il n'existe aucun litige majeur découlant de loyers impayés ou refusés.

Le projet de Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Loi COVID-19 sur les loyers commerciaux) vise, entre autres, à réglementer la détermination des loyers et des fermages pour les entreprises concernées par les fermetures administratives. La loi prévoit que les accords conclus avant l'adoption du texte législatif restent applicables. Si aucun accord n'a pu être conclu, la loi exige un abandon de loyer rétroactif de 60% en faveur des locataires éligibles directement concernés sur la période de fermeture imposée de l'entreprise.

La loi s'appliquera aux locataires dont le loyer mensuel ne dépasse pas 20 000 CHF, les deux parties au contrat pouvant refuser la réglementation dans le cas où le loyer ou le fermage mensuel se situe entre 15 000 et 20 000 CHF. On estime que l'adoption de la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux (pour les loyers mensuels jusqu'à 15 000 CHF) entraînerait de nouveaux abandons de loyers d'un montant total d'environ 22 000 CHF pour UBS Direct Urban.

De plus amples informations sont disponibles dans le rapport de gestion du portefeuille et le rapport financier.

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles en construction							
Locarno	Via Pietro Romero 3		24	7	11	6	-
Zurich	Goldbrunnenstr. 157, 159, 161/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24		-	-	-	-	-
Total Constructions en cours							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Beringen	Im Benze 25, 27, 29, 31	2016	38	6	10	22	-
Dietikon	Schulgutstr. 1, 3/Grünaustr. 16, 18, 20	2016	87	7	22	49	9
Genève	Carouge 110, rue de	1940	24	24	-	-	-
Kreuzlingen	Gutenbergstr. 1	2008	39	19	20	-	-
Möhlin	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10
Pratteln	Farnsbürgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	1	28	12	-
Total Immeubles d'habitation							
Immeubles à usage commercial							
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	-	-
Zurich	Freiestr. 129	1890	-	-	-	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
Aarburg	Bahnhofstr. 40	2019	36	30	6	-	-
Bâle	Leonhardsberg 1	1871	13	10	3	-	-
Saint-Gall	Multergasse 22	1920	8	4	4	-	-
Thoune	Talackerstr. 55, 57	2007	44	2	6	21	15
Total Immeubles à usage mixte							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut 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

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer %	Revenu brut CHF
Total Constructions en cours	62 237 267.50	68 060 000		19 750.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	401 413 495.31	419 367 000	6,6	15 658 760.90
Immeubles d'habitation	165 659 579.50	187 785 000	7,5	6 898 520.37
Immeubles à usage commercial	151 882 813.76	144 482 000	4,8	6 106 989.48
Immeubles à usage mixte	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

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Bâle	Leonhardsberg 1	Immeubles à usage mixte	01.06.2020
Zurich	Freiestr. 129	Immeubles à usage commercial	01.06.2020
Saint-Gall	Multergasse 22	Immeubles à usage mixte	01.12.2019
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en 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

Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA

Au cours de l'exercice 2019/2020, le fonds immobilier UBS Direct Urban a obtenu les prêts suivants des fonds immobiliers UBS «Anfos», UBS «Swissreal» et UBS PF Europe (conform. Art. 86 al.3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2019	Octroi	Remboursement	Position en 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 - 31.12.2020	-0,2%	-	5 000 000	-5 000 000	-
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	8 000 000	-8 000 000	-
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	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

Les fonds immobiliers emprunteurs et prêteurs contribuent ainsi de façon analogue aux conditions de prêt octroyées.

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

Tecan Schweiz AG

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 des Directives pour les fonds immobiliers de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) du 2 avril 2008, état du 13 septembre 2016).

Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs, nous avons révisé le rapport annuel du fonds de placement UBS (CH) Property Fund – Direct Urban, composé du compte de fortune et du compte de résultat, des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts, ainsi que d'autres indications conformément aux art. 89 al. 1 let. b – h et à l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) pour l'exercice clos le 30 juin 2019.

Responsabilité du Conseil d'administration de la Direction du fonds

Il appartient au Conseil d'administration de la Direction du fonds d'établir le rapport annuel conformément à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances associées ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Cette obligation comprend l'organisation, la mise en œuvre et le respect d'un système de contrôle de gestion interne relatif à l'établissement des comptes annuels ne présentant aucune anomalie significative résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la Direction du fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes de présentation des comptes appropriées, ainsi que d'estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à rendre une opinion sur le rapport annuel. Nous avons effectué notre audit conformément à la législation suisse en la matière et aux normes d'audit suisses en vigueur. D'après ces normes, nous sommes tenus de planifier et de réaliser l'audit de façon à obtenir une assurance raisonnable que le rapport annuel ne contient pas d'anomalies significatives.

Tout audit comporte la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les autres informations fournies dans le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit est à la discrétion de l'auditeur et inclut l'évaluation des risques de présence d'anomalies significatives dans le rapport annuel résultant de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle de gestion interne, dans la mesure où il est pertinent pour l'établissement des comptes annuels, afin de fixer les procédures d'audit correspondant aux circonstances, et non de fournir un jugement d'audit sur l'existence et l'efficacité du système de contrôle de gestion interne. Un audit comprend en outre une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 juin 2020 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances associées ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Rapport sur la base d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance, conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'aucune circonstance ne s'oppose à une telle indépendance.

Bâle, le 5 octobre 2020

Ernst & Young SA

Roland Huwiler
Expert-réviseur agréé
(Réviseur en chef)

Roman Sandmeier
Expert-réviseur agréé

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts immobiliers indépendants.

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Direct Urban au 30 juin 2020.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 19 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Deux biens se trouvent actuellement en phase de projet ou de construction.

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la Direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Les experts immobiliers de Wüest Partner SA, agréés par la FINMA pour UBS Direct Urban, ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la Direction du fonds, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au contrôle de gestion et à la publication des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit.

Normes d'évaluation

Wüest Partner SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par le total des revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence.

L'actualisation est réalisée pour chaque immeuble conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.

L'évaluation inclut une analyse détaillée et une appréciation des divers postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert immobilier dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime le cash-flow attendu et fixe le taux d'actualisation.

Indépendance et confidentialité

Les experts immobiliers de Wüest Partner SA ainsi mandatés confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

Résultats de l'évaluation

Au 30 juin 2020, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 487,4 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 65,04 millions de CHF, soit 15,40%.

Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions et à l'exclusion des immeubles en construction), s'élève à 3,20% au 30 juin 2020, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,20 et 4,20%. Le rendement brut actuel des immeubles en portefeuille s'établit à 4,28%.

Dans le cadre de la crise du coronavirus (Covid-19) et de la lutte contre la pandémie, des mesures radicales ont été mises en place par de nombreux pays, dont les conséquences sur l'ensemble de l'économie et sur le marché immobilier ne sont pas encore connues. Pour l'heure, leur impact reste difficile à chiffrer car le nombre de transactions ou d'opérations comparables et offrant ce même contexte est à ce jour inexistant ou insuffisant. L'incertitude des évaluations s'en trouve de ce fait accrue.

Zurich, le 30 juin 2020

Wüest Partner SA

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / Ingénieur diplômé ETH
(Responsable du mandat)

Pascal Marazzi
MRICS, Architecte diplômé ETH

Crédits photos

- UBS SA; photo de titre: Dietikon
- Energie Zukunft Schweiz AG; Seestrasse, Männedorf
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Projet de construction de logements à Zurich-Wiedikon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Multergasse 22, Saint-Gall
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Leonhardsberg 1, Bâle
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Freiestrasse 129, Zurich
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Via Romerio, Locarno
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Breitenpark à Rothrist

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle

