

UBS Direct Residential

Halbjahresbericht 2020/2021

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	5
Bericht des Portfoliomanagements	6
Finanzrechnung	8
Anhang	10
Liegenschaftenverzeichnis	12

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2020
Valoren-Nr.: 2 646 536

Verkaufsrestriktionen

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

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

- Reto Ketterer, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(von 01.01.2020 bis 24.08.2020)
- Michael Kehl, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(ab 24.08.2020)
- Thomas Rose, Vizepräsident (ab 01.01.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(von 1.1.2020 bis 24.8.2020)
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(ab 24.8.2020)
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied
(ab 24.8.2020)

Geschäftsleitung

- André Valente
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Products
White Labelling Solutions
- Dr. Daniel Brüllmann
Leiter Real Estate Funds
(bis 24.08.2020)
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
(ab 24.08.2020)
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin
Leiter Legal Services

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Kontaktstelle in Liechtenstein

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

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

Wohnneubauprojekt in Bussigny (VD)



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	548,8	542,4	537,0
Anzahl Anteile	39 827 620	39 827 620	39 827 620
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	13.78	13.62	13.48
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.42	0.42	0.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	19.30	17.20	14.25
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	775,7	705,3	684,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	777,2	710,6	689,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	228,4	168,2	152,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	17,0	16,4	14,2
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	1,9	1,7	1,4
Nettoertrag (in Mio. CHF)	9,0	8,8	9,0
Performance ² (nach 6 Monaten)	26,3%	15,7%	-8,0%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	12,7%	6,8%	-2,8%
Wohnbauten	82,6%	84,6%	82,7%
Gemischte Bauten	12,5%	13,6%	14,8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1,2%	1,2%	0,7%
Bauland/Angefangene Bauten	3,7%	0,6%	1,8%
Kanton Aargau	24,7%	24,0%	22,9%
Kanton Bern	23,9%	25,8%	26,9%
Kanton Zürich	20,6%	19,6%	19,6%
Kanton St. Gallen	9,2%	10,0%	10,2%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	7,5%	6,4%	6,2%
Übrige Kantone	14,1%	14,2%	14,2%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,5%	1,6%	1,6%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,4%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,5%	1,4%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,1%	1,2%	0,9%
Agio/Disagio	40,1%	26,3%	5,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	67,9%	67,3%
Fremd finanzierungsquote	26,6%	20,6%	19,7%
Mietausfallrate ³	4,9%	5,5%	7,9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV	0,83%	0,85%	0,91%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

3 Per Halbjahresabschluss wurden keine weiteren Mietzinsersasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,9%.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 das Portfolio weiter ausbauen und eine sehr erfreuliche Performance von 26,3% ausweisen. Dank Akquisitionen und Entwicklungen aus dem Bestand ist der Wert des Liegenschaftsportfolios um CHF 42 Mio. auf rund CHF 776 Mio. angestiegen. Die kumulierte Mietausfallrate konnte im Berichtszeitraum deutlich auf 4,9% reduziert werden und trägt zu den positiven Perspektiven des Fonds bei.

Marktbericht

Mietwohnungsmarkt trotz der Pandemie

Nach einer Entspannung im Sommer meldete sich die COVID-19-Pandemie im Laufe des Herbst 2020 wieder verstärkt zurück. Die zweite Infektionswelle bedingte die erneute Verschärfung der Schutzmassnahmen, die im Januar 2021 zur Wiedereinführung eines Teil-Lockdowns in der Schweiz führten. Die weitere Entwicklung der globalen Pandemie bleibt zurzeit unsicher, wobei die gestartete Impfkampagne mittelfristig auf graduelle Lockerungen der Lockdown-Massnahmen hoffen lässt. Gemäss aktuellen Schätzungen wird eine Erholung des realen Wirtschaftswachstums von +3,5% für 2021 erwartet, nach einem geschätzten Rückgang der Wirtschaftsaktivität von -3,1% im letzten Jahr. Das aktuelle makroökonomische Umfeld spricht für die Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, welche das Niveau der Risikoprämien im Schweizer Immobilienmarkt weiterhin stützen dürfte.

Der Mietwohnungsmarkt zeigt trotz der Pandemie ein weiterhin robustes Bild. 2020 wurden die Mietzinszahlungen in diesem Sektor vom COVID-19-Schock kaum tangiert und das Absorptionspotenzial im Nutzermarkt wurde durch einen ggü. dem Vorjahr stabilen Wanderungssaldo gestützt. Angebotsseitig verharrte die Jahressumme der baubewilligten Wohnungen im 4.Quartal 2020 bei fast 45 000 Wohneinheiten. In den peripheren Märkten sorgt die weiterhin dynamische Bautätigkeit für einen anhaltenden Druck auf das Mietpreisniveau, während eine Seitwärtsentwicklung der Mietpreise an urbanen Lagen zu beobachten ist.

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

vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020

Herausragende Performance in einem herausfordernden Umfeld

Die COVID-19-Pandemie befeuert weiter die Nachfrage nach Immobilien als Anlageobjekt. Davon sind insbesondere Wohnliegenschaften an guten bis sehr guten Lagen betroffen. So hat sich der Börsenkurs von UBS Direct Residential im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 mit einer starken Zunahme von CHF 15.65 auf CHF 19.30 entwickelt, was einer Performance (inkl. Ausschüttung) von 26,3% entspricht. Im Vergleich dazu beträgt die Börsenperformance des Gesamtmarktes gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR 12,7% und liegt damit deutlich tiefer.

Akquisitionen mit hoher Lagequalität

Mit Antritt Anfang August 2020 konnten zwei Liegenschaften in Baden und Basel mit einem Investitionsvolumen von total rund CHF 31,5 Mio. an sehr guten Makrolagen in das Portfolio übernommen werden. Es bestehen bei beiden Liegenschaften Mietsteigerungspotenziale sowie in Basel Ausnutzungsreserven, welche mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden sollen. Weiter erfolgte mit Antritt per 15. Dezember 2020 die Akquisition eines Wohnneubauprojektes in Bussigny im Kanton Waadt. Um unseren Nachhaltigkeitsaspekten gerecht zu werden, erfolgt die Wärmeproduktion beispielsweise über Erdsonden und Wärmepumpen und die Liegenschaften werden Minergie Eco zertifiziert. Im ersten Quartal 2023 soll die Liegenschaft mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund CHF 28 Mio. bezugsbereit sein.

Erfolgreiches Vermietungsmanagement

Die kumulierte Mietausfallrate konnte innerhalb eines Jahres von 5,5% auf 4,9% weiter reduziert werden. Unsere Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis zeigen Wirkung. So erfreuen sich beispielsweise unsere kürzlich abgeschlossenen Gesamt-sanierungen in Langenthal und Winterthur einer grossen Nachfrage und sind zwischenzeitlich vollvermietet.



Bruggerstrasse in Baden (AG)



Klybeckstrasse in Basel (BS)

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 206,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,6% und diese liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/21 auf CHF 17,0 Mio. Trotz der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz mit vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen mussten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres keine weiteren Mietzinsersasse und -reduktionen gesprochen werden. Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per Stichtag auf CHF 21 920, was 0,1% der annualisierten Mietzinseinnahmen entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf positive CHF 3 960. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2020 beläuft sich auf 0,01% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 1,4 Jahre erhöht werden.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 8,2 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

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. Politische und regulatorische Entwicklungen verfolgen wir eng und orientieren unser Vorgehen an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinsersasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Residential

Als gesamtschweizerischer Wohnimmobilienfonds ist UBS Direct Residential von der anhaltenden Ausnahmesituation weiterhin nur marginal tangiert. Mit einem Anteil von rund 84% aus reiner Wohnnutzung dürften die Auswirkungen der von erneuten Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffenen Branchen/Mieter (ca. 2%) nur unwesentlich ausfallen.

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

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	497 933.92	2 340 772.16	-1 842 838.24
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	28 821 000.00	4 185 000.00	24 636 000.00
Wohnbauten ¹	639 510 000.00	595 625 000.00	43 885 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>21 050 000.00</i>	<i>20 820 000.00</i>	<i>230 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	9 062 000.00	8 859 000.00	203 000.00
Gemischte Bauten ¹	97 093 000.00	95 799 000.00	1 294 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>11 186 000.00</i>	<i>11 051 000.00</i>	<i>135 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 455 000.00</i>	<i>24 407 000.00</i>	<i>48 000.00</i>
Laufende Sanierungen	1 199 000.00	872 000.00	327 000.00
Total Grundstücke	775 685 000.00	705 340 000.00	70 345 000.00
Sonstige Vermögenswerte	1 034 109.00	2 886 565.55	-1 852 456.55
Gesamtfondsvermögen	777 217 042.92	710 567 337.71	66 649 705.21
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-116 000 000.00	-95 000 000.00	-21 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 596 117.33	-6 611 740.01	3 015 622.68
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-119 596 117.33	-101 611 740.01	-17 984 377.32
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-50 000 000.00	-40 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-50 000 000.00	-40 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-209 596 117.33	-151 611 740.01	-57 984 377.32
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	567 620 925.59	558 955 597.70	8 665 327.89
Geschätzte Liquidationssteuern	-18 814 940.00	-16 543 711.00	-2 271 229.00
Nettofondsvermögen	548 805 985.59	542 411 886.70	6 394 098.89

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-18 876.35	-15 548.90	-3 327.45
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	17 030 113.91	16 398 798.51	631 315.40
Aktivierte Bauzinsen	544.95	0.00	544.95
Sonstige Erträge	15 428.46	21 571.64	-6 143.18
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	17 027 210.97	16 404 821.25	622 389.72
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3 960.21	69 360.55	-65 400.34
Baurechtszinsen	-8 640.50	-8 390.60	-249.90
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 894 001.48	-1 708 121.50	-185 879.98
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 440 761.40	-1 319 483.25	-121 278.15
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-619 246.69	-694 470.84	75 224.15
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-963 417.26	-1 013 380.27	49 963.01
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-39 470.00	-43 423.20	3 953.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-150 000.00	-150 000.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-2 874 931.04	-2 700 678.43	-174 252.61
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-21 381.17	-12 255.59	-9 125.58
Total Aufwand	-8 007 889.33	-7 580 843.13	-427 046.20

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	9 019 321.64	8 823 978.12	195 343.52
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	9 019 321.64	8 823 978.12	195 343.52
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-860 159.54	-308 068.37	-552 091.17
Gesamterfolg	8 159 162.10	8 515 909.75	-356 747.65

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	545 014 355.14	538 260 306.50	6 754 048.64
Ordentliche Jahresausschüttung	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	8 159 162.10	8 515 909.75	-356 747.65
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	43 514.20	43 514.20	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus Kapitalgewinnen	1 503 882.55	1 507 084.65	-3 202.10
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	150 000.00	150 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	548 805 985.59	542 411 886.70	6 394 098.89
Inventarwert pro Anteil	13.78	13.62	0.16

Entwicklung der Anteile

	1.7.2020-31.12.2020 Anzahl	1.7.2019-31.12.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	39 827 620	39 827 620	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	39 827 620	39 827 620	0

Anhang

	31.12.2020	31.12.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	2,4	2,1
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	12,2	12,2
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	642,1	608,0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallrate ²	4,9%	5,5%
Fremd finanzierungsquote	26,6%	20,6%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	67,9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,83%	0,85%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,5%	1,5%
Agio/Disagio	40,1%	26,3%
Performance ¹	26,3%	15,7%
Anlagerendite ¹	1,5%	1,6%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association).

¹ Berechnung für 6 Monate.

² Per Halbjahresabschluss wurden keine weiteren Mietzinsersüsse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,9%.

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

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

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	2,87%	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	30,1	0,0

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

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	90,0	50,0
> 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 54 Mieteranfragen seit Beginn der COVID-19 Pandemie eingegangen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren 40 Mieteranfragen bereits bearbeitet.

Aufgrund der Entwicklung im Berichtszeitraum mussten keine weiteren Mietzinsersasse gesprochen werden, demzufolge hat dies keine weiteren Auswirkungen auf die rapportierte Mietausfallrate von 4.9% per 31. Dezember 2020.

Die Höhe der gestundeten Mieten per 31. Dezember 2020 beträgt CHF 21 920, was 0.1% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die gestundeten Mietzinsausstände wurden sorgfältig analysiert und im Rahmen des vorliegenden Halbjahresabschlusses allfällige Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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

Am 13. Januar 2021 hat der Bundesrat die Bedingungen gelockert, die ein Unternehmen erfüllen muss, um Härtefallhilfe zu erhalten. Unter anderem gelten Betriebe, die seit dem 1. November 2020 insgesamt während mindestens 40 Kalendertagen behördlich geschlossen werden, neu ohne Nachweis eines Umsatzrückgangs als Härtefall. Zudem können neu auch 2021 erfolgte Umsatzrückgänge geltend gemacht werden. Die Obergrenzen für A-fonds-perdu-Beiträge werden auf 20% des Umsatzes bzw. CHF 750 000 je Unternehmen erhöht. Die Verordnungsänderung erlaubt es, Härtefälle auf breiter Front zu unterstützen. Unternehmen haben ihre Gesuche an die Kantone zu richten. Im Fall von UBS Direct Residential sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 15 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 45 000) potenziell anspruchsberechtigt.

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

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Niederhasli	Niederglattestr. 10, 12**		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a**	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139	1986	44	21	13	9	1
Basel	Klybeckstr. 51, 53	1954	20	11	6	3	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a**	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2**	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Jakob-Stämp i-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6**	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24**	1971	73	30	15	28	-
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12**	2012	49	8	24	14	3
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7	1985	40	12	12	12	4
Flawil	Oberstr. 4**	1984	11	4	4	3	-
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45**	1970	56	11	17	28	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a**	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2**	1983	28	-	11	14	3
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	8 943 189.00	8 943 000		0.00
-	-	-	8 673 214.95	5 290 000		0.00
-	-	-	14 310 507.71	14 588 000		0.00
			31 926 911.66	28 821 000		0.00
4	27	44	3 878 457.35	5 385 000	5,6	112 024.00
1	13	31	3 828 058.80	5 984 000	13,4	100 450.00
-	27	56	7 096 929.20	6 785 000	10,2	145 244.10
-	45	77	8 440 837.50	8 765 000	8,9	193 163.00
1	48	93	20 097 970.95	19 656 000	6,4	283 081.00
6	22	48	11 462 889.00	11 058 000	0,0	154 314.00
-	37	69	9 299 591.00	10 806 000	4,0	279 883.00
2	33	56	9 361 238.10	9 251 000	0,7	205 162.00
-	21	33	2 761 889.20	2 933 000	2,8	84 783.00
-	15	29	4 066 851.50	4 000 000	0,0	101 522.00
7	16	56	7 034 820.75	7 321 000	3,1	225 603.50
-	6	24	4 048 623.00	4 320 000	0,0	108 870.00
-	7	35	7 385 141.65	7 443 000	2,8	163 293.00
-	28	51	6 050 216.15	7 092 000	0,2	173 844.00
4	44	102	11 850 861.05	18 797 000	0,7	356 635.90
-	7	21	3 774 031.15	5 760 000	8,8	102 719.00
82	589	1200	20 762 452.93	21 818 000	6,3	621 601.30
-	47	92	8 659 605.24	12 717 000	3,1	276 542.00
-	97	170	13 623 565.60	15 902 000	7,5	404 777.10
-	27	51	7 927 090.70	7 710 000	5,5	163 969.00
19	84	152	30 884 427.44	38 003 000	1,3	764 001.46
-	24	48	7 158 966.30	9 540 000	2,1	200 338.00
-	25	41	4 631 973.40	4 593 000	2,7	97 122.00
-	15	33	6 843 611.95	6 346 000	0,0	128 617.00
-	59	93	15 667 817.27	15 668 000	3,8	310 162.00
-	80	120	13 145 042.35	12 948 000	2,5	290 117.00
-	14	25	2 703 239.38	2 246 000	10,6	67 266.00
-	64	120	15 213 318.00	16 949 000	9,4	373 654.00
-	16	34	3 167 588.43	3 389 000	4,9	94 841.95
-	60	88	7 156 802.40	7 442 000	6,8	192 718.15
-	74	122	16 515 793.40	17 514 000	4,3	431 072.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48**	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23**	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519**	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17,19**	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7**	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschistr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Neuenegg	Austr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13	1962	26	8	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelnweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöffland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
St. Gallen	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dornackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62**	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a**	1983	30	6	9	15	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	22	6	5	11	-
Wattwil	Grüenastr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20**	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhof-Str. 15/17**	1965	24	8	12	4	-
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16**	1958	18	-	6	6	6
	Wehntalerstr. 580, 582, 584**	1953	27	21	6	-	-
Total Wohnbauten							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	14	26	2 002 895.20	2 635 000	0,0	70 396.00
1	67	141	19 753 629.00	20 496 000	2,6	498 950.00
-	23	43	6 406 397.17	6 521 000	15,8	131 525.00
1	44	77	9 356 743.51	8 940 000	6,3	246 541.00
-	55	87	9 606 898.20	10 288 000	1,9	255 810.90
-	30	70	12 732 898.80	12 528 000	8,2	244 098.00
17	134	206	23 481 783.66	24 753 000	0,4	662 151.05
1	57	90	9 584 794.50	10 786 000	5,3	281 565.50
1	21	38	5 206 965.95	5 893 000	0,0	147 066.00
1	28	55	4 854 254.52	5 760 000	4,9	148 553.40
9	45	83	15 117 271.90	15 132 000	2,9	339 414.00
-	25	41	4 262 326.55	4 205 000	8,9	118 708.72
-	5	17	3 607 124.10	3 520 000	0,0	75 854.00
-	37	72	14 068 721.70	16 218 000	1,4	372 730.50
-	43	81	13 997 734.52	14 015 000	33,9	230 965.00
-	10	29	3 005 358.05	3 486 000	10,7	86 864.00
1	87	141	21 065 143.00	20 972 000	2,4	494 658.20
-	36	84	14 600 661.10	16 440 000	3,4	349 210.10
-	31	55	7 017 392.50	6 608 000	12,9	137 604.00
-	20	32	5 566 897.40	5 550 000	4,6	113 238.00
-	32	56	7 057 441.35	8 324 000	5,7	194 417.00
-	25	56	8 015 109.50	7 571 000	0,9	193 636.00
2	33	65	7 650 527.60	9 153 000	2,8	229 189.30
-	12	24	2 468 059.05	2 957 000	11,5	67 225.00
2	41	65	10 131 862.85	10 365 000	4,3	241 834.40
-	10	26	2 428 882.87	2 620 000	4,0	70 857.00
-	9	25	2 471 352.70	3 096 000	0,1	79 506.00
-	10	22	2 261 420.75	2 910 000	0,0	77 715.00
-	-	16	4 639 232.63	6 047 000	5,4	101 286.60
-	14	38	2 844 482.60	3 443 000	7,9	95 036.80
-	12	23	4 293 071.15	4 269 000	2,8	97 886.00
-	41	85	17 423 663.15	21 050 000	2,5	479 776.50
-	9	27	5 995 124.20	7 738 000	1,2	153 478.00
1	7	35	6 069 363.05	7 981 000	0,0	201 856.95
			583 545 185.92	640 411 000	4,7	14 496 994.38

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Niederhasli	Dorfstr. 13a**	1981	-	-	-	-	-
Rorschach	Hauptstr. 73/Neugasse 14	1905	4	1	1	-	2
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Lowengasse 3**	1900	28	7	15	6	-
Basel	Dornacherstr. 8, 10**	1976	45	34	7	4	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2-10	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zürich	Birmensdorferstr. 222, 224**	1933	30	25	5	-	-
Total gemischte Bauten							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	85	17 423 663.15	21 050 000	2,5	479 776.50
			<i>17 423 663.15</i>	<i>21 050 000</i>	2,5	479 776.50
11	8	19	5 893 397.15	4 684 000	0,0	95 417.40
12	-	16	4 956 364.55	4 676 000	0,4	150 780.00
			10 849 761.70	9 360 000	0,2	246 197.40
7	19	54	6 353 847.68	5 633 000	23,6	144 697.00
15	92	152	14 244 396.95	22 495 000	1,3	517 399.50
21	38	85	15 064 126.90	15 145 000	9,5	304 644.60
4	-	21	5 316 059.35	5 200 000	17,2	115 710.80
22	99	165	25 004 239.07	24 455 000	2,5	722 681.33
2	33	55	9 846 621.05	11 186 000	9,6	232 492.00
6	3	39	8 104 601.05	12 979 000	2,4	249 296.90
			83 933 892.05	97 093 000	6,4	2 286 922.13
2	33	55	9 846 621.05	11 186 000	9,6	232 492.00
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 186 000</i>	9,6	<i>232 492.00</i>
22	99	165	25 004 239.07	24 455 000	2,5	722 681.33
			<i>25 004 239.07</i>	<i>24 455 000</i>	2,5	<i>722 681.33</i>

Bildnachweis

- Häsler Foto Video; Titelbild (Roggwil)
- Steiner SA, Bussigny (Visualisierung)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bruggerstrasse, Baden
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Klybeckstrasse, Basel

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

