

# UBS Direct Urban

Halbjahresbericht 2020/2021

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
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.: 19 294 039

## **Verkaufsrestriktionen**

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

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

# Organisation

## Fondsleitung

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

## Verwaltungsrat

- 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

Wüest Partner AG, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftenverwaltungen

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

## Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

## Kontaktstelle in Liechtenstein

Zahlstelle  
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft,  
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.

# Bezug des Wohnneubaus in Zürich-Wiedikon



# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	412,7	327,7	324,7
Anzahl Anteile	35 995 349	28 796 279	28 796 279
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.46	11.38	11.28
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	0.33	0.30	0.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	14.20	12.05	10.35
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	491,7	446,9	407,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	493,1	450,5	409,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	80,4	122,8	85,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	8,3	7,8	7,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,5	0,5	0,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	5,8	4,4	4,0
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	16,6%	8,3%	-10,2%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	12,7%	6,8%	-2,8%
Wohnbauten	50,6%	41,1%	44,1%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	29,5%	29,4%	32,3%
Gemischte Bauten	17,7%	17,0%	9,4%
Bauland/Angefangene Bauten	2,2%	12,5%	14,2%
Kanton Zürich	44,3%	41,4%	42,8%
Kanton Aargau	14,9%	15,6%	13,8%
Kanton Bern	8,0%	8,6%	9,4%
Kanton Genf	7,2%	7,6%	8,0%
Kanton Freiburg	6,4%	7,7%	8,9%
Übrige Kantone	19,2%	19,1%	17,1%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,9%	1,1%	1,2%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,5%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,7%	1,1%	1,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,2%	0,8%	0,9%
Agio/Disagio	23,9%	5,9%	-8,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,2%	66,6%	66,6%
Fremdfinanzierungsquote	13,8%	25,3%	19,2%
Mietausfallrate <sup>3</sup>	8,8%	6,4%	7,7%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,78%	0,79%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,90%	0,98%	1,02%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

3 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 8,6% (anstelle von 8,8%) per Halbjahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

# Bericht des Portfoliomanagements

UBS Direct Urban konnte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021, trotz Unsicherheiten im Zusammenhang mit COVID-19, am Markt weiter etablieren und weist eine erfreuliche Performance von 16,6% aus. Dank des erfolgreichen Abschlusses der Kapitalerhöhung fließen dem Fonds Mittel von rund CHF 86 Mio. zu, welche für bereits getätigte Akquisitionen sowie für das weitere selektive Wachstum genutzt werden.

## Marktbericht

### Pandemie stützt das Niedrigzinsumfeld

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 führte. 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 Mietzinseinnahmen in diesem Sektor vom COVID-19-Schock kaum tangiert und das Absorptionspotenzial im Nutzermarkt wurde durch einen ggü. dem Vorjahr stabilen Wanderungssaldo gestützt. Jüngsten Erhebungen zufolge sind die Fundamentaldaten der regionalen Büromärkte trotz der Pandemie-Folgen bislang stabil geblieben. Der Ausblick in gewissen Segmenten des Verkaufsflächenmarktes sieht herausfordernder aus, da der zweite Lockdown die finanzielle Lage der betroffenen Detailhändler gefährdet. Die Effizienz des eingeführten Härtefallprogramms sowie die Dauer der Restriktionen werden sich für die Stabilität dieses Marktsektors als zentral erweisen.

**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten, finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

## Entwicklung des Fonds

### vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020

### Erfreulicher Börsenkurs und Performance trotz turbulentem erstem Halbjahr

Trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie verringerte sich der vorherrschende Anlagenotstand auf dem Immobilienmarkt nicht. Im Gegenteil, der Druck auf die Renditen in der Immobilienwirtschaft bleibt weiterhin gross, was vor allem bei Wohnliegenschaften an guten bis sehr guten Lagen spürbar ist. Der Börsenkurs von UBS Direct Urban hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 deutlich von CHF 12.70 auf CHF 14.20 positiv entwickelt, was einer Performance (inkl. Ausschüttung) von 16,6% entspricht. Im Betrachtungszeitraum der vergangenen sechs Monate beträgt die Börsenperformance des Gesamtmarktes, gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR, 12,7%, und damit liegt UBS Direct Urban mit seiner Performance deutlich darüber. Über die letzten fünf Geschäftsjahre erzielte UBS Direct Urban eine kumulierte Rendite von 16,5%.

### Gesteigerte Mieterträge trotz leichtem Anstieg der Mietausfallrate

Die Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 7,6% erhöht werden. Unterstützend dafür waren unter anderem auch die beiden im Juni 2020 getätigten Akquisitionen in Zürich und Basel. Per 31. Dezember 2020 weist UBS Direct Urban eine Mietausfallrate von 8,8% aus, was ein Anstieg im ersten Halbjahr um 2,2% bedeutet. Vor allem das Agy Center in Granges-Paccot, mit den frei gewordenen Retailflächen im ersten Obergeschoss, liefert mit rund 4% den Hauptanteil an der höheren Mietausfallrate. Aktuell stehen wir mit Interessenten in engem Austausch über diese Flächen.

### Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die vom 22. bis 30. Oktober 2020 durchgeführte Kapitalerhöhung wurde erfolgreich abgeschlossen und alle neuen Anteile wurden vollständig gezeichnet. Dem Fonds sind so neue Mittel von rund CHF 86 Mio. zugeflossen. Die Aktivitäten der letzten Monate an sehr guten Lagen in den Regionen Basel, Locarno, St. Gallen und Zürich unterstreichen die stetige Weiterentwicklung des Portfolios.



Photovoltaikanlage, Geschäftsliegenschaft an der Seestrasse in Männedorf (ZH)

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 68,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 13,8% und diese liegt somit leicht unter dem angestrebten Zielband von 15%-25% und klar unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/21 auf CHF 8,3 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien CHF 0,01 Mio. an Mietzinserlassen zugesprochen. Per 31. Dezember 2020 gab es weder Mietzinsreduktionen noch gestundete Mietzinsausstände.

Im November 2020 konnte erfolgreich eine Kapitalemission mit einem Gesamtvolumen von ca. CHF 86,0 Mio. durchgeführt werden. Aufgrund dieser Kapitalerhöhung konnte die Fremdfinanzierungsquote von 29,7% per 30.06.2020 auf 13,8% reduziert werden.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 5,8 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 Teilmietzinserrasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

### Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Urban

Während der überwiegende Teil der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung stammt, werden knapp 10% aus den von erneuten Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffenen Branchen/Mietern generiert. Geht man von durchschnittlichen Mietzinserrassen im laufenden Geschäftsjahr von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für UBS Direct Urban als direkte Folge von COVID-19 ein potenzieller Ertragsausfall von 1-2% (ceteris paribus).

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	405 421.87	2 726 793.13	-2 321 371.26
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten <sup>1</sup>	10 810 000.00	55 455 000.00	-44 645 000.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	248 702 000.00	183 849 000.00	64 853 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	144 482 000.00	130 500 000.00	13 982 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	87 100 000.00	76 060 000.00	11 040 000.00
Laufende Sanierungen	607 000.00	1 011 000.00	-404 000.00
Total Grundstücke	491 701 000.00	446 875 000.00	44 826 000.00
Sonstige Vermögenswerte	999 679.86	893 203.87	106 475.99
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>493 106 101.73</b>	<b>450 494 997.00</b>	<b>42 611 104.73</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-68 000 000.00	-92 000 000.00	24 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite <sup>2</sup>	0.00	-21 000 000.00	21 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-1 126 593.95	-1 703 328.98	576 735.03
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-69 126 593.95	-114 703 328.98	45 576 735.03
Total Verbindlichkeiten	-69 126 593.95	-114 703 328.98	45 576 735.03
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>423 979 507.78</b>	<b>335 791 668.02</b>	<b>88 187 839.76</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-11 306 581.00	-8 090 210.00	-3 216 371.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>412 672 926.78</b>	<b>327 701 458.02</b>	<b>84 971 468.76</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-24 431.70	-17 310.15	-7 121.55
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	8 341 347.16	7 753 971.50	587 375.66
Aktivierte Bauzinsen	100 000.00	50 000.00	50 000.00
Sonstige Erträge	3 778.84	2 142.25	1 636.59
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	935 879.10	0.00	935 879.10
<b>Total Ertrag</b>	<b>9 356 573.40</b>	<b>7 788 803.60</b>	<b>1 567 769.80</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	97 689.69	117 180.32	-19 490.63
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-497 171.44	-490 000.00	-7 171.44
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-63 794.49	-288 771.20	224 976.71
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-431 748.39	-332 755.00	-98 993.39
Verwaltungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-630 400.00	-652 500.00	22 100.00
Schätzungsaufwand <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-35 000.00	-34 500.00	-500.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-75 000.00	-75 000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-1 873 000.00	-1 655 325.00	-217 675.00
die Depotbank <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-8 359.86	-12 504.55	4 144.69
<b>Total Aufwand</b>	<b>-3 516 784.49</b>	<b>-3 424 175.43</b>	<b>-92 609.06</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

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

3 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>5 839 788.91</b>	<b>4 364 628.17</b>	<b>1 475 160.74</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>5 839 788.91</b>	<b>4 364 628.17</b>	<b>1 475 160.74</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-8 158.74	-724 916.71	716 757.97
<b>Gesamterfolg</b>	<b>5 831 630.17</b>	<b>3 639 711.46</b>	<b>2 191 918.71</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)</b>	<b>327 085 560.12</b>	<b>326 159 436.02</b>	<b>926 124.10</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-9 502 772.05	-8 638 883.70	-863 888.35
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	82 717 314.30	0.00	82 717 314.30
Gesamterfolg	5 831 630.17	3 639 711.46	2 191 918.71
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	6 460 013.48	6 460 013.48	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	6 180.76	6 180.76	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	75 000.00	75 000.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>412 672 926.78</b>	<b>327 701 458.02</b>	<b>84 971 468.76</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>11.46</b>	<b>11.38</b>	<b>0.08</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.7.2020-31.12.2020 Anzahl	1.7.2019-31.12.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	28 796 279	28 796 279	0
Ausgegebene Anteile	7 199 070	0	7 199 070
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>35 995 349</b>	<b>28 796 279</b>	<b>7 199 070</b>

# Anhang

## Anhang per 31.12.2020

	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)	0,6	0,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	258,7	238,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

## Kennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallrate	8,8%	6,4%
Fremdfinanzierungsquote	13,8%	25,3%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,2%	66,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,90%	0,98%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>1</sup>	1,7%	1,1%
Agio/Disagio	23,9%	5,9%
Performance <sup>1</sup>	16,6%	8,3%
Anlagerendite <sup>1</sup>	1,9%	1,1%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association).  
1 Berechnung für 6 Monate.

## Angaben über Derivate

Keine

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien (Swiss Funds & Asset Management Association), neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), für die Immobilienfonds (Link: [www.am-switzerland.ch/verband/de](http://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
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b> Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	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.	2,9%	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	1,7	13,6

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

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Es sind insgesamt 20 Mieteranfragen seit Beginn der COVID-19 Pandemie eingegangen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren 17 Mieteranfragen bereits bearbeitet.

Die per 31. Dezember 2020 gewährten Mietzinsersasse im Berichtszeitraum betragen CHF 0,01 Mio., was 0,1% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2020 wurden um die gewährten Mietzinsersasse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 8,6% (anstelle von 8,8%) per Halbjahresabschluss belaufen.

Per 31. Dezember 2020 gibt es keine gestundeten Mietzinsausstände.

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 Urban sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 12 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 120 000) 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
<b>Angefangene Bauten</b>							
Locarno	Via Pietro Romero 3		24	7	11	6	-
<b>Total angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Beringen	Im Benze 25, 27, 29, 31	2016	38	6	10	22	-
Dietikon	Schulgutstr. 1, 3/Grünastr. 16, 18, 20**	2016	87	7	22	49	9
Genève	Carouge 110, rue de	1940	24	24	-	-	-
Kreuzlingen	Gutenbergstr. 1**	2008	39	19	20	-	-
Möhlin	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10
Pratteln	Farnsburgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	1	28	12	-
Zürich	Goldbrunnenstr. 157, 159, 161/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24		61	38	22	1	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Contone	Chiesa 1, via alla**	1974	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Agy 1, route d'1**	1999	-	-	-	-	-
Männedorf	Seestr. 103**	2000	-	-	-	-	-
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22**	2014	26	16	10	-	-
Zürich	Freiestr. 129	1890	-	-	-	-	-
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Aarburg	Bahnhofstr. 40**	2019	36	30	6	-	-
Basel	Leonhardsberg 1	1871	13	10	3	-	-
St. Gallen	Multergasse 22**	1920	8	4	4	-	-
Thun	Talackerstr. 55, 57**	2007	44	2	6	21	15
<b>Total gemischte Bauten</b>							

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	25	49	11 841 748.29	10 810 000		85 590.00
			<b>11 841 748.29</b>	<b>10 810 000</b>		<b>85 590.00</b>
-	48	86	18 365 571.93	18 540 000	4,1	386 515.00
16	97	200	68 300 429.31	75 930 000	10,4	1 304 232.85
4	-	28	8 686 129.35	11 890 000	0,0	229 890.00
-	41	80	18 782 847.25	18 140 000	2,1	337 319.20
-	22	39	4 723 469.15	5 605 000	10,5	120 267.00
-	54	90	20 354 726.05	23 940 000	0,0	453 017.85
-	11	39	8 681 222.75	10 180 000	8,8	189 233.00
-	56	97	17 838 883.16	23 560 000	1,5	459 213.50
-	32	93	54 082 742.81	60 917 000	1,5	308 500.20
			<b>219 816 021.76</b>	<b>248 702 000</b>	<b>5,5</b>	<b>3 788 188.60</b>
5	1	6	18 569 709.32	17 438 000	0,0	450 000.00
29	54	83	42 370 061.64	31 572 000	45,3	527 202.02
8	106	114	39 627 911.85	42 077 000	0,0	926 466.00
13	51	90	37 368 383.22	39 153 000	4,9	705 547.19
1	-	1	14 553 558.60	14 820 000	0,0	200 000.10
			<b>152 489 624.63</b>	<b>145 060 000</b>	<b>14,4</b>	<b>2 809 215.31</b>
8	85	129	27 572 313.61	28 280 000	12,4	562 693.35
3	-	16	8 311 444.00	8 890 000	0,0	148 518.00
4	-	12	11 911 553.20	10 839 000	6,9	174 439.73
14	65	123	36 200 620.05	39 120 000	1,5	772 702.17
			<b>83 995 930.86</b>	<b>87 129 000</b>	<b>5,9</b>	<b>1 658 353.25</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total angefangene Bauten</b>	<b>11 841 748.29</b>	<b>10 810 000</b>		<b>85 590.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>456 301 577.25</b>	<b>480 891 000</b>	<b>8,8</b>	<b>8 255 757.16</b>
Wohnbauten	219 816 021.76	248 702 000	5,5	3 788 188.60
Kommerziell genutzte Liegenschaften	152 489 624.63	145 060 000	14,4	2 809 215.31
Gemischte Bauten	83 995 930.86	87 129 000	5,9	1 658 353.25
<b>Total</b>	<b>468 143 325.54</b>	<b>491 701 000</b>	<b>8,8</b>	<b>8 341 347.16</b>

## Veränderungen im Bestand

### Grundstücke

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

### Käufe

Keine

### Verkäufe

Keine

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
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	-
07.10.2020 - 09.11.2020	-0,2%	-	99 000 000	-99 000 000	-
07.10.2020 - 09.11.2020	-0,2%	-	35 000 000	-35 000 000	-
07.10.2020 - 09.11.2020	0,0%	-	19 000 000	-19 000 000	-
09.11.2020 - 31.03.2021	-0,2%	-	35 000 000	-	35 000 000
09.11.2020 - 31.03.2021	-0,1%	-	33 000 000	-	33 000 000
<b>Total</b>		<b>144 568 400</b>	<b>221 000 000</b>	<b>-297 568 400</b>	<b>68 000 000</b>

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

Keine

**Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%**

Tecan Schweiz AG

**Geschäfte mit Nahestehenden**

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

## Fotografen

- Architekturbüro giuliani.hönger, Zürich; Titelbild (Dietikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnliegenschaft in Zürich-Wiedikon
- Energie Zukunft Schweiz AG; Seestrasse, Männedorf







UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

