

UBS Direct Urban

Rapport semestriel 2020/2021

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



Table des matières

	Page
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres au bouclage semestriel	5
Rapport du gestionnaire de portefeuille	6
Comptabilité financière	8
Annexe	10
Registre des immeubles	12

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au 31 décembre 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 Etats-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 Etats-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des Etats-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des Etats-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 Etats-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 Etats-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

- Reto Ketterer, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
(du 01.01.2020 au 24.08.2020)
- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
(à compter du 24.08.2020)
- Thomas Rose, Vice-Président (à compter du 01.01.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- André Valente, Délégué
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Christian Maurer, membre
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
(du 01.01.2020 au 24.08.2020)
- Daniel Brüllmann, membre
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
(à compter du 24.08.2020)
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebelt, membre indépendant
(à compter du 24.08.2020)

Directoire

- André Valente
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Eugène del Cioppo
Directeur Général adjoint et Responsable Products White
Labelling Solutions
- Daniel Brüllmann
Responsable Real Estate Funds (jusqu'au 24.08.2020)
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds (à compter du 24.08.2020)
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change
Management
- Georg Pfister
Responsable Process, Platform, Systems et Responsable
Finance, HR
- 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

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.

Livraison d'une nouvelle résidence à Zurich-Wiedikon



Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	412,7	327,7	324,7
Nombre de parts	35 995 349	28 796 279	28 796 279
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	11.46	11.38	11.28
Distribution par part (en CHF) ¹	0.33	0.30	0.25
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	14.20	12.05	10.35
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	491,7	446,9	407,0
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	493,1	450,5	409,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	80,4	122,8	85,2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	8,3	7,8	7,1
Entretien courant (en millions de CHF)	0,5	0,5	0,5
Revenu net (en millions de CHF)	5,8	4,4	4,0
Performance ² (après 6 mois)	16,6%	8,3%	-10,2%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	12,7%	6,8%	-2,8%
Immeubles d'habitation	50,6%	41,1%	44,1%
Immeubles à usage commercial	29,5%	29,4%	32,3%
Immeubles à usage mixte	17,7%	17,0%	9,4%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	2,2%	12,5%	14,2%
Canton de Zurich	44,3%	41,4%	42,8%
Canton d'Argovie	14,9%	15,6%	13,8%
Canton de Berne	8,0%	8,6%	9,4%
Canton de Genève	7,2%	7,6%	8,0%
Canton de Fribourg	6,4%	7,7%	8,9%
Autres cantons	19,2%	19,1%	17,1%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Rendement de placement (après 6 mois)	1,9%	1,1%	1,2%
Rendement sur distribution	2,3%	2,5%	2,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) (après 6 mois)	1,7%	1,1%	1,2%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,2%	0,8%	0,9%
Agio/Disagio	23,9%	5,9%	-8,2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,2%	66,6%	66,6%
Coefficient d'endettement	13,8%	25,3%	19,2%
Quote-part de perte sur loyer ³	8,8%	6,4%	7,7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,78%	0,79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,90%	0,98%	1,02%

1 Distribution de l'année précédente.

2 Calcul conforme à l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

3 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élevaient au boucllement semestriel à 8,6% (au lieu de 8,8%).

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.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Au cours du premier semestre de l'exercice 2020/2021, UBS Direct Urban est parvenu à consolider sa position sur le marché, et ce en dépit des incertitudes liées à la Covid-19. Le fonds affiche une performance réjouissante de 16,6 %. Grâce à la réussite de son augmentation de capital, le fonds a obtenu près de 86 millions de CHF, qui seront destinés aux acquisitions déjà réalisées et à la poursuite d'une croissance sélective.

Revue du marché

Une faiblesse des taux confortée par la pandémie

A la suite d'un relâchement au cours de l'été, la pandémie de Covid-19 a connu un retour en force à l'automne 2020. La deuxième vague de contamination a imposé un nouveau renforcement des mesures de protection, qui s'est soldé par la décision d'un reconfinement partiel en Suisse en janvier 2021. L'évolution future de la pandémie mondiale reste pour l'heure incertaine, bien que la campagne de vaccination qui a été lancée, laisse espérer un assouplissement progressif des mesures de confinement à moyen terme. Selon les estimations actuelles, la croissance économique réelle devrait connaître un redressement de +3,5 % en 2021, après un recul de l'activité économique estimé à -3,1 % l'an passé. L'environnement macroéconomique actuel plaide en faveur de la poursuite de la politique de taux d'intérêt négatifs de la Banque nationale suisse, qui devrait continuer à soutenir le niveau des primes de risque sur le marché immobilier suisse.

Le marché des logements locatifs reste solide malgré la pandémie. En 2020, les loyers dans ce secteur ont été à peine touchés par le choc de la Covid-19 et le potentiel d'absorption sur le marché des utilisateurs a été soutenu par un solde migratoire net stable par rapport à l'année précédente. Les enquêtes récentes montrent que les fondamentaux des marchés de bureaux régionaux sont restés stables jusqu'ici, malgré les retombées de la pandémie. Sur certains segments du marché des surfaces de vente au détail, les perspectives semblent néanmoins plus difficiles, le second confinement ayant fragilisé la situation financière des commerçants concernés. L'efficacité du programme d'aides pour cas de rigueur mis en œuvre ainsi que la durée des restrictions seront essentielles à la stabilité de ce secteur du marché.

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/immobilienfonds-schweiz

Evolution du fonds

Du 1er juillet au 31 décembre 2020

Un cours de bourse réjouissant et une solide performance malgré un premier semestre agité

En dépit de la persistance de la pandémie de Covid-19, la pénurie de placements dominante sur le marché immobilier ne s'est pas atténuée. Au contraire, la pression sur les rendements dans le secteur de l'immobilier reste élevée, une situation particulièrement perceptible pour les immeubles résidentiels bénéficiant d'un emplacement de niveau satisfaisant à excellent. Le cours de bourse d'UBS Direct Urban a connu une forte progression au premier semestre de l'exercice 2020/2021, passant de 12,70 à 14,20 CHF, ce qui correspond à une performance (distribution comprise) de 16,6 %. Au cours de la période de six mois considérée, la performance boursière de l'ensemble du marché, mesurée par l'indice de référence SXI® Real Estate Funds TR, se situe à 12,7 %, UBS Direct Urban surperformant ainsi largement le marché. Au cours des cinq derniers exercices, UBS Direct Urban a généré un rendement cumulé de 16,5 %.

Augmentation des revenus locatifs malgré une légère hausse de la quote-part de perte sur loyer

Les revenus locatifs ont augmenté de 7,6 % par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette progression a notamment été soutenue par les deux acquisitions réalisées à Zurich et à Bâle en juin 2020. Au 31 décembre 2020, UBS Direct Urban affiche une quote-part de perte sur loyer de 8,8 %, en hausse de 2,2 % au premier semestre. Cette augmentation est principalement imputable, à hauteur de 4 % environ, à l'Agy Centre de Granges-Paccot, dont certaines surfaces du premier étage sont devenues vacantes. Nous sommes actuellement en contact étroit avec des locataires intéressées par cet espace.

Augmentation de capital réussie

L'augmentation de capital réalisée entre le 22 et le 30 octobre 2020 a été menée à bien et toutes les nouvelles parts ont été entièrement souscrites. Le fonds a ainsi bénéficié d'une injection de capitaux frais avoisinant les 86 millions de CHF. Les activités des derniers mois dans des emplacements de très haute qualité dans les régions de Bâle, Locarno, Saint-Gall et Zurich, soulignent la poursuite du développement constante du portefeuille.



Installation photovoltaïque sur l'immeuble commercial sur la Seestrasse à Männedorf/ZH

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 68,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 13,8 %, soit un niveau légèrement inférieur à la fourchette cible de 15 à 25 % et bien inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33 %.

Précisions relatives au compte de résultat

Au premier semestre de l'exercice 2020/2021, les revenus locatifs s'élèvent à 8,3 millions de CHF. Du fait de la pandémie de Covid-19 et de la situation exceptionnelle de la Suisse, marquée par les mesures adoptées par le Conseil fédéral, les locataires concernés ont bénéficié de 0,01 million de CHF d'abandons de loyers. Au 31 décembre 2020, il n'existait plus aucune réduction de loyers ni aucun loyer impayé différé.

En novembre 2020, une émission de capital d'un volume total d'environ 86,0 millions de CHF a été menée avec succès. Grâce à cette augmentation de capital, le coefficient d'endettement a été réduit de 29,7 % au 30.06.2020 à 13,8 %.

Le résultat total atteint 5,8 millions de CHF pour le premier semestre.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans l'Annexe.

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 mandats et nous nous engageons à trouver des solutions rapides et sur mesure. Nous observons de près les évolutions politiques et réglementaires et fondons notre approche 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

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 nouvelles mesures destinées à endiguer la pandémie. En supposant des abandons de loyers pendant l'exercice en cours, sur une durée moyenne de 1 à 2 mois, UBS Direct Urban subira 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.

Comptabilité financière

Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	405 421.87	2 726 793.13	-2 321 371.26
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	10 810 000.00	55 455 000.00	-44 645 000.00
Immeubles d'habitation ¹	248 702 000.00	183 849 000.00	64 853 000.00
Biens à usage commercial ¹	144 482 000.00	130 500 000.00	13 982 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	87 100 000.00	76 060 000.00	11 040 000.00
Rénovations en cours	607 000.00	1 011 000.00	-404 000.00
Total des immeubles	491 701 000.00	446 875 000.00	44 826 000.00
Autres actifs	999 679.86	893 203.87	106 475.99
Fortune totale du fonds	493 106 101.73	450 494 997.00	42 611 104.73
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-68 000 000.00	-92 000 000.00	24 000 000.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts ²	0.00	-21 000 000.00	21 000 000.00
Autres engagements à court terme	-1 126 593.95	-1 703 328.98	576 735.03
Total des engagements à court terme	-69 126 593.95	-114 703 328.98	45 576 735.03
Total des engagements	-69 126 593.95	-114 703 328.98	45 576 735.03
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	423 979 507.78	335 791 668.02	88 187 839.76
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-11 306 581.00	-8 090 210.00	-3 216 371.00
Fortune nette du fonds	412 672 926.78	327 701 458.02	84 971 468.76

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Intérêts négatifs	-24 431.70	-17 310.15	-7 121.55
Loyers (rendements bruts)	8 341 347.16	7 753 971.50	587 375.66
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	100 000.00	50 000.00	50 000.00
Autres revenus	3 778.84	2 142.25	1 636.59
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	935 879.10	0.00	935 879.10
Total des produits	9 356 573.40	7 788 803.60	1 567 769.80
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	97 689.69	117 180.32	-19 490.63
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-497 171.44	-490 000.00	-7 171.44
Entretien extraordinaire/réparations	-63 794.49	-288 771.20	224 976.71
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-431 748.39	-332 755.00	-98 993.39
Frais d'administration ³	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-630 400.00	-652 500.00	22 100.00
Frais d'expertise ³	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-35 000.00	-34 500.00	-500.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-75 000.00	-75 000.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-1 873 000.00	-1 655 325.00	-217 675.00
à la banque dépositaire ³	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-8 359.86	-12 504.55	4 144.69
Total des charges	-3 516 784.49	-3 424 175.43	-92 609.06

¹ Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier bouclage annuel, y compris des mutations.

² Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA

³ Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Variation CHF
Résultat net	5 839 788.91	4 364 628.17	1 475 160.74
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	5 839 788.91	4 364 628.17	1 475 160.74
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-8 158.74	-724 916.71	716 757.97
Résultat total	5 831 630.17	3 639 711.46	2 191 918.71

Variation de la fortune nette du fonds

(chiffres non révisés)

	1.7.2020-31.12.2020 CHF	1.7.2019-31.12.2019 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)	327 085 560.12	326 159 436.02	926 124.10
Distribution annuelle ordinaire	-9 502 772.05	-8 638 883.70	-863 888.35
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	82 717 314.30	0.00	82 717 314.30
Résultat total	5 831 630.17	3 639 711.46	2 191 918.71
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	75 000.00	75 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	412 672 926.78	327 701 458.02	84 971 468.76
Valeur d'inventaire par part	11.46	11.38	0.08

Evolution des parts

	1.7.2020-31.12.2020 Nombre	1.7.2019-31.12.2019 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	28 796 279	28 796 279	0
Parts émises	7 199 070	0	7 199 070
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	35 995 349	28 796 279	7 199 070

Annexe

Annexe au 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2019
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	0,0	0,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	0,6	0,5
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	238,3
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

Chiffres clés

	31.12.2020	31.12.2019
Quote-part de perte sur loyer	8,8%	6,4%
Coefficient d'endettement	13,8%	25,3%
Rendement sur distribution	2,3%	2,5%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,2%	66,6%
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)	0,90%	0,98%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ¹	1,7%	1,1%
Agio/Disagio	23,9%	5,9%
Performance ¹	16,6%	8,3%
Rendement de placements ¹	1,9%	1,1%

Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland)
1 Calcul pour 6 mois

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 (Swiss Funds & Asset Management Association), désormais Asset Management Association Switzerland (AMAS), concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch/association/fr), 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 à la date de clôture de l'exercice.

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	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%	2,0%	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.	2,9%	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

	31.12.2020 en Mio. CHF	31.12.2019 en Mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	1,7	13,6

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

	31.12.2020 en Mio. CHF	31.12.2019 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

Depuis le début de la pandémie de Covid-19, un total de 20 demandes de locataires ont été reçues. Au moment de la rédaction du présent rapport, 17 de ces demandes avaient d'ores et déjà fait l'objet d'un traitement.

Les abandons de loyers consentis au 31 décembre 2020 pour la période sous revue s'élèvent à 0,01 million de CHF, soit 0,1% du revenu locatif annualisé (rendement brut). Les revenus locatifs déclarés au 31 décembre 2020 ont été diminués des abandons de loyers consentis. Sans cette diminution, la quote-part de perte sur loyer déclarée aurait atteint 8,6 % (contre 8,8 %) à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2020, aucun loyer impayé différé n'a été enregistré.

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

Le 13 janvier 2021, le Conseil fédéral a assoupli les conditions qu'une entreprise doit remplir pour bénéficier d'une aide au titre des cas de rigueur. Entre autres, les entreprises fermées par les autorités pendant au moins 40 jours civils au total depuis le 1er novembre 2020 seront désormais considérées comme des cas de rigueur difficultés sans qu'elles ne doivent prouver le recul de leur chiffre d'affaires. De plus, les entreprises pourront également faire valoir les pertes de chiffre d'affaires subies en 2021. La limite supérieure des contributions à fonds perdu passera à 20 % du chiffre d'affaires ou à 750 000 CHF par entreprise. La modification de l'ordonnance permettra d'apporter une aide pour cas de rigueur à un large cercle de bénéficiaires. Les entreprises doivent soumettre leurs demandes aux cantons. Dans le cas d'UBS Direct Urban, selon les informations actuelles, environ 12 locataires (représentant un volume total de revenus locatifs mensuels d'environ 120 000 CHF) sont potentiellement éligibles.

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	-
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	Farnsburgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoir	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	1	28	12	-
Zurich	Goldbrunnenstr. 157, 159, 161/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24		61	38	22	1	-
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.

** Les valeurs indiquées comprennent les rénovations en cours de l'exercice actuel.

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	25	49	11 841 748.29	10 810 000		85 590.00
			11 841 748.29	10 810 000		85 590.00
-	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
			219 816 021.76	248 702 000	5,5	3 788 188.60
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
			152 489 624.63	145 060 000	14,4	2 809 215.31
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
			83 995 930.86	87 129 000	5,9	1 658 353.25

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Constructions en cours	11 841 748.29	10 810 000		85 590.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	456 301 577.25	480 891 000	8,8	8 255 757.16
Immeubles d'habitation	219 816 021.76	248 702 000	5,5	3 788 188.60
Immeubles à usage commercial	152 489 624.63	145 060 000	14,4	2 809 215.31
Immeubles à usage mixte	83 995 930.86	87 129 000	5,9	1 658 353.25
Total	468 143 325.54	491 701 000	8,8	8 341 347.16

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucune			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2020	Enregistrement	Remboursement	Position en 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
Total		144 568 400	221 000 000	-297 568 400	68 000 000

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

Aucune

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), désormais Asset Management Association Switzerland (AMAS), du 2 avril 2008, état du 13 septembre 2016).

Photographes

- Architekturbüro giuliani.hönger, Zurich; page de titre (Dietikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Résidence à Zurich-Wiedikon
- Energie Zukunft Schweiz AG; Seestrasse, Männedorf

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle

