

UBS «Swissreal»

Jahresbericht 2020

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	18
Anhang	20
Liegenschaftenverzeichnis	22
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	30
Bewertungsbericht	31

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per
31. Dezember 2020

Valoren-Nr.: 1 442 088

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
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- 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 Real Estate 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

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften 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.

Rue Saint-Pierre 1 und 3 in Lausanne



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 439,2	1 442,4	1 427,8
Anzahl Anteile	22 879 799	22 879 799	22 879 799
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	62.90	63.04	62.40
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	75.50	81.00	67.95
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 050,6	1 987,0	1 970,3
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 064,6	2 002,3	1 988,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	625,4	559,9	560,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	99,3	98,9	98,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,8	4,9	4,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	60,6	58,2	57,4
Performance ¹	-3,5%	23,5%	-1,7%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,8%	20,7%	-5,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	89,2%	87,7%	87,1%
Gemischte Bauten	8,4%	8,4%	8,2%
Wohnbauten	2,4%	2,3%	2,2%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	1,6%	2,5%
Kanton Zürich	25,5%	22,8%	22,2%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	18,6%	19,4%	19,2%
Kanton Waadt	17,0%	17,7%	17,8%
Kanton Bern	12,6%	12,9%	13,2%
Kanton Genf	9,8%	9,9%	9,6%
Übrige Kantone	16,5%	17,3%	18,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anlagerendite	4,2%	5,5%	4,8%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,3%	3,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	100,8%	102,4%	103,9%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,0%	5,2%	4,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,0%	3,9%	3,4%
Agio/Disagio	20,0%	28,5%	8,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,4%	72,3%	73,5%
Fremdfinanzierungsquote	24,4%	22,1%	21,8%
Mietausfallrate ²	5,5%	5,1%	4,2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market value)	0,93%	0,90%	0,96%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 5,5%) per Jahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Trotz der weltweiten COVID-19-Pandemie konnte UBS «Swissreal» im Geschäftsjahr 2020 als kommerzieller Immobilienfonds seine robuste Portfoliostruktur erfolgreich unter Beweis stellen und seine positive Entwicklung weiter fortführen. Der Marktwert sämtlicher Liegenschaften durchbrach die 2-Milliarden-Marke und stieg per Jahresende um 3,2% auf rund CHF 2050,6 Mio. Die Mietzinseinnahmen fielen mit CHF 99,3 Mio. um 0,4% höher aus als im Vorjahr, bei einer für ein kommerzielles Immobilienportfolio weiterhin tiefen Mietausfallrate von 5,5%. Daraus resultiert eine solide Anlagerendite von 4,2% und eine Ausschüttungsrendite von 3,5%.

Marktbericht

Wirtschaft: Impfkampagne als Hoffnungsträger

Nach einer Entspannung im letzten Sommer nahm die COVID-19-Pandemie im Laufe des Herbsts 2020 wieder an Kraft zu. Die zweite Infektionswelle bedingte die erneute Verschärfung der Schutzmassnahmen, die im Januar 2021 mit der Wiedereinführung eines Teil-Lockdowns in der Schweiz ihren Höhepunkt erreichte. Die weitere Entwicklung der globalen Pandemie bleibt zurzeit unsicher, insbesondere aufgrund der steigenden Anzahl neuer Mutationen des COVID-19-Virus. Trotzdem lassen die gestartete Impfkampagne sowie der jüngste Rückgang der Infektionsfälle mittelfristig auf Lockerungen der Lockdown-Massnahmen hoffen. Im Vergleich zum Ausnahmezustand vom Frühling 2020 scheint die Schweizer Wirtschaftsaktivität auf die erneuten Einschränkungen insgesamt robuster zu reagieren. Gemäss aktuellen Schätzungen wird eine Erholung des realen Wirtschaftswachstums von +3,5% für 2021 vorgesehen, nach einem geschätzten Rückgang von -3,0% im letzten Jahr. Allerdings stellt der zweite Lockdown bei stark betroffenen Sektoren wie z.B. der Gastronomie oder etlichen Non-Food-Branchen des Detailhandels einen hohen Stresstest dar.

Weiterhin hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen

Infolge der erwarteten baldigen Erholung der Wirtschaft sowie der aktuell hohen Energiepreise dürfte die Teuerungsdynamik 2021 anziehen, aber aus einem sehr tiefen Niveau heraus. Damit erwartet Oxford Economics eine

verhaltene Inflationsrate von 0,7% im Durchschnitt für das Jahr 2021. Diese niedrige Teuerungserwartung zusammen mit den Unsicherheiten der weiteren Entwicklung der globalen Pandemie sprechen für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank. Vor diesem Hintergrund bleibt die Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen sehr hoch. Gemäss den Daten von Wüest Partner sind die Top-Nettoanfangsrenditen im Mehrfamilienhäusersektor 2020 durch den hohen Investitionsdruck von 1,75% auf 1,60% zurückgegangen. Eine Kompression der Anfangsrenditen war ebenfalls bei kommerziellen «Prime» Immobilien festzustellen, jedoch um nur -5 Bps sowohl im Büromarkt (2,00%) als auch im Einzelhandelsimmobiliensektor (2,45%).

Büroflächenmarkt: Lage bleibt zurzeit robust

Jüngsten Erhebungen zufolge sind die Fundamentaldaten der regionalen Büromärkte trotz der Pandemie-Folgen bislang ziemlich stabil geblieben, wobei sich das Angebot 2020 nur bedingt ausgeweitet hat. In einer längerfristigen Perspektive stellen eine eher hohe Anzahl an neuen Büroprojekten und die Folgen des Homeoffice-Trends Abwärtsrisiken dar, welche genau überwacht werden sollten. Der zweite Lockdown bringt zusätzliche Unsicherheit für den Verkaufsflächenmarkt, mit erhöhter Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen bei betroffenen Mietern. Allerdings werden nicht alle Einzelhandelssektoren von den Konsequenzen der Pandemie gleich betroffen. Die Verkaufszahlen von Nahrungsmitteln, Möbeln und IT-Artikeln hielten sich 2020 robust, während der Bekleidungssektor starke Einbussen erfuhr.

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

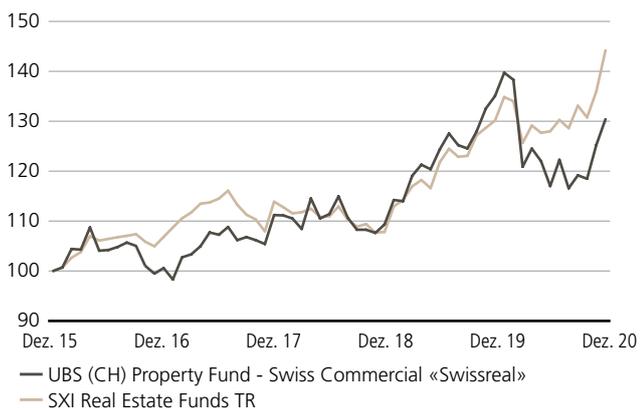
Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020

Börsenkurs und Performance

Das Geschäftsjahr 2020 war stark geprägt von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Marktunsicherheiten. Vor allem Geschäftsimmobiliensfonds mussten infolge COVID-19 starke Kurskorrekturen verzeichnen. Auch UBS «Swissreal», als einer der führenden Schweizer kommerziellen Immobilienfonds, konnte sich dieser Entwicklung nicht entziehen. So fiel sein Börsenkurs im Frühjahr von einem langjährigen Höchststand von CHF 87.00 pro Anteil innert kürzester Zeit auf einen Tiefststand am 18. März 2020 von CHF 64.75 pro Anteil, konnte sich danach aber wieder kontinuierlich erholen.

Der Börsenkurs lag am Geschäftsjahresende bei CHF 75.50 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Differenz von CHF 5.50 oder -6,8% entspricht. Demnach hat sich das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 28,5% per Jahresanfang auf 20,0% per Jahresende verändert. Unter Einbezug der Ausschüttung beträgt die jährliche Performance -3,5% und liegt somit 14,3 Prozentpunkte unter dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von 10,8% aufwies.

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau belassen und beträgt 2.65 CHF. Die daraus resultierende Ausschüttungsrendite liegt bei 3,5%. Der Inventarwert pro Anteil reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um -0,2% von CHF 63.04 auf CHF 62.90. Die Ausschüttung zusammen mit der Veränderung des Inventarwerts ergibt im Geschäftsjahr 2020 eine weiterhin attraktive Anlagerendite von 4,2%.

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 Teilmietzinsersüsse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Liegenschaftsportfolio

UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes sowie nachhaltig ertragsstarkes Immobilienportfolio. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte eine Liegenschaft neu erworben werden. Per Ende 2020 umfasste das Immobilienportfolio von UBS «Swissreal» somit 81 Bestandesliegenschaften. Der Marktwert sämtlicher Immobilienanlagen betrug rund CHF 2051 Mio. und hat sich demnach gegenüber dem Vorjahr um 3,2% bzw. rund CHF 63,6 Mio. erhöht.

UBS «Swissreal» hat dank seiner robusten, breit diversifizierten Portfoliostruktur in Kombination mit seiner bonitätsstarken Mieterschaft und der damit verbundenen nachhaltigen Ertragsstärke die Herausforderungen der COVID-19-Pandemie bisher sehr gut gemeistert. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter wurden zeitnah und individuell geprüft und je nach Betroffenheit partnerschaftliche Lösungen vereinbart. Die Mietzinsersüsse aufgrund von COVID-19 beliefen sich per 31. Dezember 2020 auf rund 1,0% der Mietzinseinnahmen. Gleichzeitig konnten im vergangenen Geschäftsjahr die Leerstände durch erfolgreiche Wiedervermietungen weiter reduzieren werden, so dass die Mietausfallrate ohne die COVID-19-Pandemie bedingten Ausfälle tiefe 4,5% betrug.

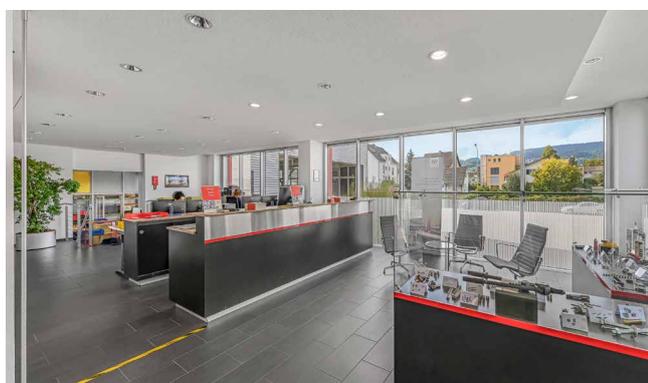
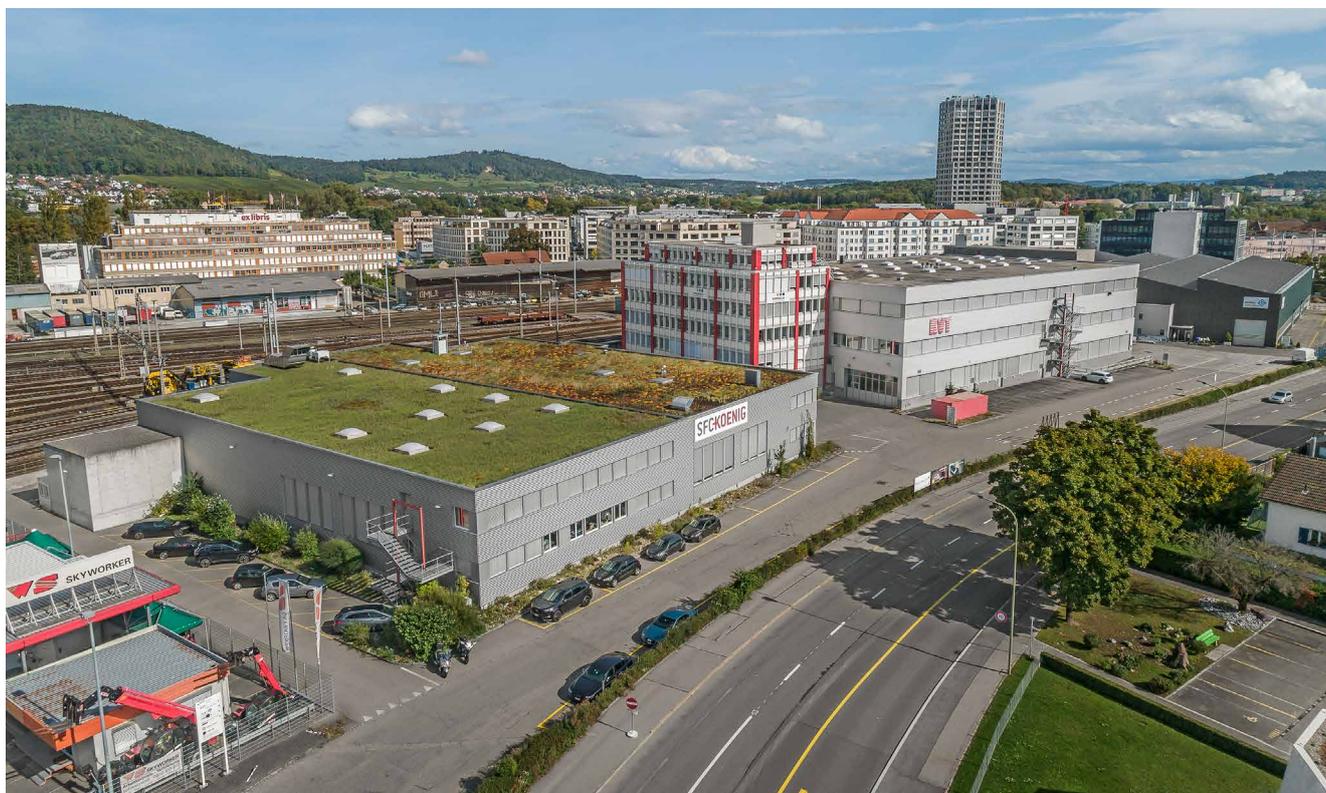
Die Ertragskraft des Bestandesportfolios konnte auch im sehr anspruchsvollen Geschäftsjahr 2020 weiter gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von rund CHF 98,9 Mio. um 0,4% auf rund CHF 99,3 Mio. erhöht. Haupttreiber dieser Ertragssteigerung war unter anderem die erfolgreiche Gesamtanmietung und Neupositionierung der Liegenschaft an der Flurstrasse 62 in Zürich, welche langjährig an die ELCA Informatik AG vermietet werden konnte. Zudem trugen zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Bestand zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität und Ertragsstabilität von UBS «Swissreal» bei. So wurde zum Beispiel an der Forchstrasse in Herrliberg die Erweiterung der Flächen von Coop sowie die Sanierung der Wohnungen erfolgreich abgeschlossen. Des Weiteren werden an der Via Ciseri im Zentrum von Locarno ein Teil der Büroflächen in Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard umgebaut.

Die Anlagestrategie strebt unverändert hauptsächlich Investitionen in kommerziell genutzte Immobilien an. Der Gesamtertrag 2020 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Büro 35,6%, Gewerbe 26,7%, Verkauf 16,4%, Sonstige 8,0%, Wohnen 7,6%, Parken 5,8%. Den geografischen Anlagefokus bilden die grössten Schweizer Wirtschaftszentren.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Swissreal»

UBS «Swissreal» als breit diversifizierter kommerzieller Immobilienfonds ist in der anhaltenden Ausnahmesituation weiterhin gut aufgestellt. Die Auswirkung auf die Mietausfallrate von 1,0%-Punkten im vergangenen Geschäftsjahr lag unterhalb der prognostizierten Bandbreite. Die grosse Mehrheit der von der anhaltenden Ausnahmesituation weiterhin betroffenen Mieter (ca. 30%) sind Grossmieter mit sehr guter Bonität. Geht man im Geschäftsjahr 2021 von durchschnittlichen Mietzinsersüssen von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für UBS «Swissreal» als direkte Folge von COVID-19 ein potenzieller Ertragsausfall von 3-6% (ceteris paribus). Die längerfristigen wirtschaftlichen Folgen bleiben weiterhin schwer abzuschätzen.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Akquisition einer Liegenschaft in Dietikon (ZH)

UBS «Swissreal» konnte im Dezember 2020 eine Geschäftsliegenschaft an zentraler Lage in Dietikon (ZH) im aufstrebenden Zürcher Limmattal erwerben und damit sein Bestandesportfolio weiter ausbauen.

Die kommerziell genutzte Liegenschaft umfasst drei Grundstücke, auf welchen zwei separate Gewerbeliegenschaften mit rund 16000 m² vermietbaren Flächen sowie 65 Parkplätzen stehen. Die gesamte Mietfläche setzt sich aus rund 3700 m² Büro-, 4030 m² Gewerbe- und 7560 m² Lagerflächen sowie 720 m² Sondernutzung zusammen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut, das Zentrum von Dietikon sowie der Bahnhof können innerhalb von 10 Minuten zu Fuss erreicht werden. Das Limmattalerkreuz mit den Autobahnanschlüssen "Dietikon" und "Urdorf-Nord" ist nur zwei Kilometer von der Liegenschaft entfernt.

Beide Objekte sind langfristig an zwei bonitätsstarke Mieter vollvermietet und bieten dem Fonds somit über die nächsten Jahre stabile Cashflows. Ausserdem ist infolge der hervorragenden Makro- und Mikrolage in Verbindung mit der dynamischen Entwicklung von Dietikon ein zukünftiges Entwicklungspotenzial zu erwarten.

Die getätigte Investition in der Zielregion Zürich stützt die nachhaltige Ertragskraft des bereits sehr gut diversifizierten Portfolios und leistet einen positiven Beitrag zur Stärkung, Verjüngung und zielgerichteten Entwicklung von UBS «Swissreal».

Key Facts

Investitionsvolumen:	rund CHF 54 Mio.
Bruttorendite:	4,6%
Vermietungsstand:	vollvermietet; WAULT rund 9 Jahre



Umnutzung und Neupositionierung in Locarno (TI)

In der bisher ausschliesslich kommerziell genutzten Liegenschaft an der Via Ciseri 2b in Locarno werden die Büroflächen im ersten und zweiten Geschoss zu insgesamt 12 Apartments umgebaut. So entsteht im Herzen von Locarno moderner, hochwertiger Wohnraum.

Die Liegenschaft befindet sich mitten im Zentrum, unmittelbar bei der Piazza Grande mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants und nur wenige Schritte vom See entfernt. Direkt neben der Liegenschaft befindet sich ein kleiner Park und eine Bushaltestelle, der Bahnhof ist zu Fuss in fünf Minuten erreichbar. Um die Vermietbarkeit der Liegenschaft zu optimieren, wird ein Teil der freigewordenen Büroflächen in Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard umgebaut.

Der Wohnungsmix wurde mit der aktuellen Nachfrage abgestimmt und ist auf ein breites Zielpublikum ausgerichtet. Jede der attraktiven, kompakten Wohnungen wird mittels Loggien über eine geschützte Aussenfläche verfügen. Zudem hat jede Einheit jeweils eine eigene Waschküche und einen Abstellraum auf derselben Etage. Die Bauarbeiten werden im Frühjahr 2021 abgeschlossen sein.

Mit der neu geschaffenen Wohnnutzung schafft UBS «Swissreal» die Voraussetzungen, die langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit der Liegenschaft an sehr guter und zentraler Lage in Locarno sicherzustellen.

Key Facts

Investitionsvolumen:	rund CHF 3 Mio.
Bauzeit:	1. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2021
Fertigstellung:	Mai 2021



Umnutzung und Sanierung in Herrliberg (ZH)

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten an der Forchstrasse 45 in Herrliberg konnten termingerecht im Herbst 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Im Erdgeschoss der gemischt genutzten Liegenschaft befindet sich eine Coop-Filiale, in den oberen Geschossen sieben Wohnungen. Das ursprünglich bestehende Restaurant im Erdgeschoss wurde neu als Retailfläche umgenutzt, wodurch die Ladenfläche an dieser guten Lage um über 300 m² vergrössert werden konnte. Die Wohnungen in den oberen Geschossen wurden saniert und Küchen und Bäder ersetzt.

Fassadensanierung an der Rue Saint-Pierre in Lausanne (VD)

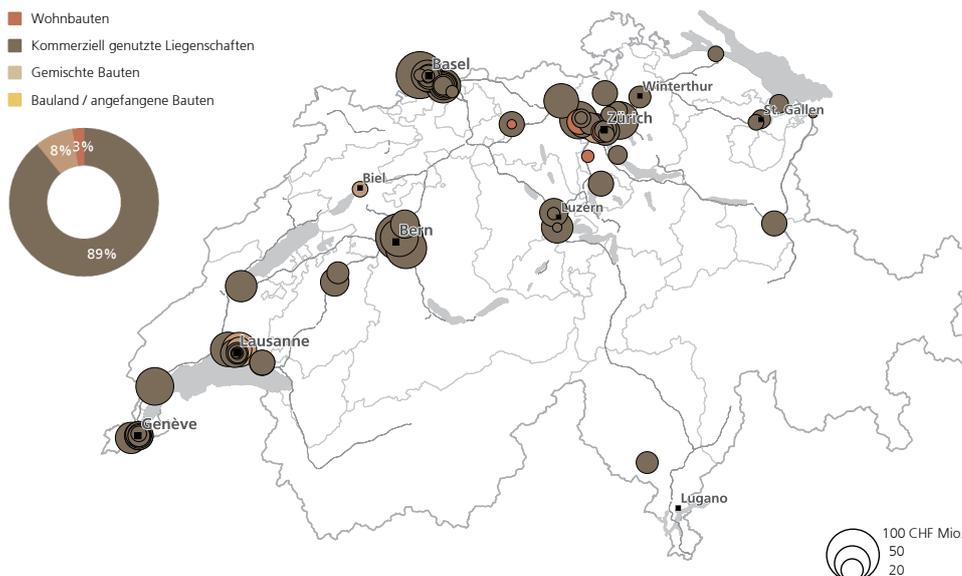
Die gemischt genutzte Liegenschaft an der Rue Saint-Pierre 1 und 3 aus dem Jahre 1905 befindet sich an zentraler Lage in Lausanne. Die beidseitig angebaute, siebengeschossige Wohn- und Geschäftsliegenschaft als Teil einer halbrunden Blockrandüberbauung beherbergt kommerzielle Flächen im Erdgeschoss sowie Büros und Wohnungen in den oberen Geschossen. Die umfangreiche Fassadensanierung wurde Ende des Jahres grösstenteils abgeschlossen und das Gebäude erstrahlt nun wieder in neuem Glanz.



Zertifizierung «Gebäude im Betrieb» von zwei Liegenschaften

Im Geschäftsjahr 2020 erhielten die beiden Bestandesliegenschaften «Hotel Nomad» in Basel und «Gümligenfeld Center» in Muri bei Bern das Zertifikat Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für «Gebäude im Betrieb». Insgesamt umfasst das Zertifikat neun Kriterien, die sich dadurch auszeichnen, dass sie betriebsrelevant, optimierbar und beeinflussbar sind. Durch eine zielgerichtete, ganzheitliche und dennoch gebäudespezifische Herangehensweise kann so kontinuierlich die Effizienz und Nachhaltigkeit im Betrieb auch gemeinsam mit den Nutzern verbessert werden.

Investitionsschwerpunkte von UBS «Swissreal»



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Swissreal».
www.ubs.com/property-finder

Nachhaltigkeitsbericht

Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen sehen wir die Notwendigkeit für ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement. Ausgehend vom Nachhaltigkeitsverständnis der Brundtland-Definition, richten wir unser Handeln so aus, dass wir heute bereits an morgen und an zukünftige Generationen denken. Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt Nachhaltigkeit bei allen unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation.

Auf dem Weg zum positiven Impact

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Dabei halten wir uns an die Sustainable Development Goals der United Nations (UN) und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Nachhaltigkeit ist eine relevante Komponente eines erfolgreichen Immobilienmanagements.

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Zentrum

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

Wachstum aus dem Bestand

In Anbetracht des anspruchsvollen Marktumfeldes setzen wir auch weiterhin auf Wachstum aus unserem Bestandesportfolio heraus. Mit dem Ziel, bedarfsgerechte Liegenschaften anzubieten, setzen wir in unseren Sanierungs- und Bauprojekten objektspezifisch die besten Lösungen gemäss wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Kriterien um. Beispielsweise verändern sich die Ansprüche und der Bedarf an Flächen im Retail- und Bürobereich zunehmend. Für freiwerdende kommerzielle Flächen suchen wir langfristige und nachhaltige Nutzungen. An gefragten innerstädtischen Lagen bietet sich oft die Umwandlung in Wohnflächen an. Diese Lösung haben wir bei Liegenschaften in Lausanne und Locarno umgesetzt. Auch in der Verdichtung liegen Chancen, die wir nutzen, sofern die örtlichen Gegebenheiten es zulassen. Eine Nachverdichtung ist zum Beispiel an der Weissen Gasse in Basel geplant, und Möglichkeiten zur weiteren Verdichtung auf dem Magnet Areal in Pratteln werden laufend geprüft.

Orientierung an Mieterbedürfnissen

Wir orientieren uns an individuellen Mieterbedürfnissen und arbeiten mit unseren Nutzern zusammen, um für jedes Objekt die sinnvollste Lösung sowohl bezüglich Sicherheit und Behaglichkeit als auch im energetischen Bereich zu finden. Unser Portfolio prüfen wir systematisch auf neue Potenziale und investieren in erneuerbare Energien und Energieeffizienz, zum Beispiel durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen und die Erneuerung von Beleuchtungssystemen. Hierbei testen wir auch neuartige Konzepte, wie Beleuchtungsdienstleistungen als Abonnement, die unter anderem die Vermietung von Beleuchtung sowie Lichtplanung, Installation und Wartung umfassen. Auch wächst bei unseren Mietern das Interesse an der E-Mobilität. Für das Objekt «Mercedes City» in Pratteln haben wir vier Ladestationen installiert und vier weitere vorbereitet. Derzeit prüfen wir, wo wir zusätzliche Ladestationen anbieten können. Den Anforderungen durch die zunehmende Digitalisierung tragen wir mit der Bereitstellung einer modernen IT-Infrastruktur in unseren Gebäuden Rechnung.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb am jährlichen GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark teil.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch dieses Jahr hat UBS «Swissreal» beim GRESB-Rating teilgenommen und wurde mit vier Green Stars für Bestandesobjekte und mit fünf Green Stars für Bauprojekte ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren konsequenten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



Gebäudezertifikate

Das Zertifikat «Gebäude im Betrieb» der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ist für bestehende Liegenschaften ausgelegt. Durch die systematische Betrachtung aller relevanten Informationen über das Gebäude und seine tatsächlichen Eigenschaften, die Nutzungssituation und die realen Verbrauchskennwerte hilft das System, Transparenz zu schaffen und Optimierungspotenziale zu identifizieren.

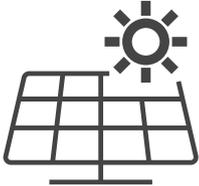
Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
«Gümligenfeld Center» in Muri b. Bern	DGNB Silber
Hotel «Nomad» in Basel	DGNB Silber

Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2020



GRESB-Rating 2020:
Bestand: 4 Sterne
Bauprojekte: 5 Sterne



Eine Solaranlage in
Betrieb und zehn
weitere in Planung

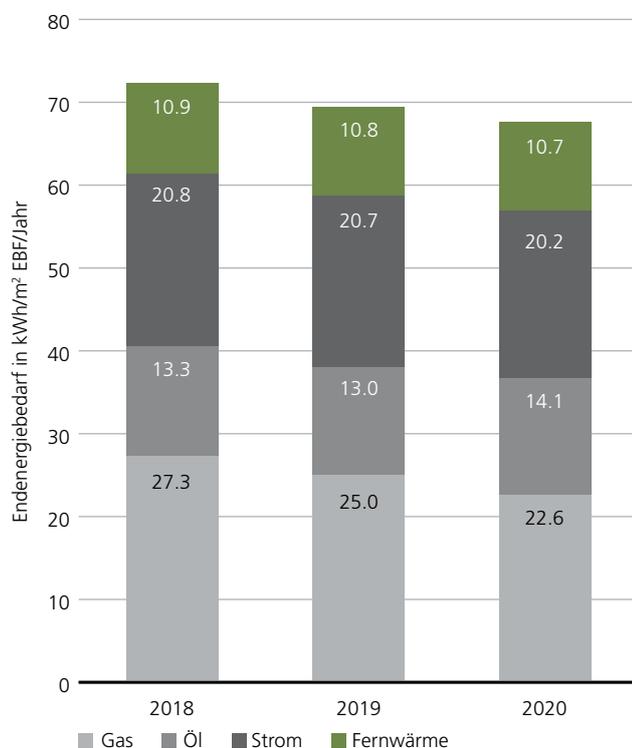


Zwei DGNB Silber
Zertifizierungen im
Betrieb

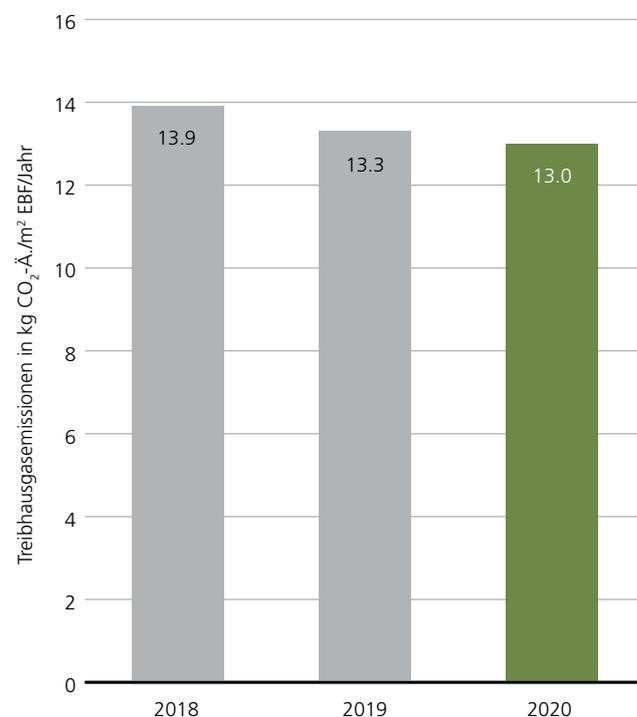


Mit rund 25% ist der
Anteil an Ölheizungen in
unserem Liegenschaftsport-
folio unter dem Schweizer
Durchschnitt.

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)



Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



Die Kennzahlen beziehen nur Liegenschaften mit ein, die eine vollständige Datengrundlage der letzten 3 Jahre vorweisen. Aufgrund von zeitlich bedingten Datenlücken kann es zu Abweichungen im Vergleich zu Vorjahreszahlen kommen. Die Kennzahlen sind klimakorrigiert indem der Witterungseffekt (z.B. warmer Winter im Vergleich zu kaltem Winter) rausgerechnet wurde. Die Kennzahlen beinhalten die Wärmeenergie sowie den Allgemeinstrom der Liegenschaften.

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

«Optimierungen im Bestand sind unser Fokus - so machen wir uns fit für die Zukunft.»

Jürgen Zimmermann
Fund Manager UBS «Swissreal»



Welche Schwerpunkte setzte UBS «Swissreal» im Berichtsjahr bei der Nachhaltigkeit?

Wir fokussierten uns auf die sorgfältige Planung zukünftiger Bauvorhaben und die Umsetzung von baulichen und betrieblichen Massnahmen zur Verjüngung unseres Portfolios. Mittels Betriebsoptimierungen, der Installation von Photovoltaikanlagen und dem Ersatz von Ölheizungen durch umweltfreundliche Alternativen reduzierten wir unseren CO₂-Ausstoss weiter. Nur noch rund 25 Prozent unserer Liegenschaften haben Ölheizungen, das ist weniger als der Schweizer Durchschnitt. Zudem konzentrierten wir uns auf den erfolgreichen Abschluss von Sanierungen wie zum Beispiel die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnungen in Locarno sowie der Erweiterung des Coop Herrliberg. Im Rahmen dieser Projekte konnten wir unser Portfolio weiter optimieren und auf die Bedürfnisse der Mieter und Marktentwicklungen eingehen.

Welchen Fortschritt konnte UBS «Swissreal» bezüglich Zertifizierungen erreichen?

Wir bauen seit jeher nach hohem Standard und werden zukünftig alle Neubauten auch zertifizieren lassen. 2020 setzten wir erfolgreich ein Pilotprojekt zur «Zertifizierung im Betrieb» von zwei Bestandesliegenschaften um. Das «Hotel Nomad» in Basel und das «Gümligenfeld Center» in Muri bei Bern erhielten das Zertifikat Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Bei beiden Objekten erhielten wir qualifizierte Aussagen zur Bewirtschaftungsqualität sowie wertvolle Erkenntnisse zum Optimierungspotenzial. Dieser Erfolg spornt uns an und wir bereiten die Zertifizierung weiterer Bestandliegenschaften vor.

Welche künftigen Ziele verfolgen Sie im Bereich Nachhaltigkeit?

Wir wollen uns weiterhin erfolgreich mit einem zukunftsfähigen Portfolio am Markt positionieren. Dazu prüfen wir systematisch neue Konzepte, setzen individuelle Lösungen um und berücksichtigen Marktentwicklungen. Die nachhaltige und flexible Gestaltung von Flächen wird uns weiterhin beschäftigen. Gleichzeitig setzen wir unser Engagement für die Reduktion unseres ökologischen Fussabdrucks fort. Wir wollen die zehn geplanten Photovoltaikanlagen zügig umsetzen und die Infrastruktur für Elektromobilität ausbauen. Unter Berücksichtigung des Lebenszyklus sind wir auch gefordert, frühzeitig nachhaltige Heizsysteme für unsere Areale und grossen Liegenschaften zu planen. Ein Beispiel hierfür ist die Rue Villamont in Lausanne. Dort werden wir im Sommer 2021 die Ölheizung durch ein System mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaikanlage ersetzen.

Wie sichern Sie die Attraktivität von UBS «Swissreal» für nachhaltig orientierte Anleger?

2020 haben wir beim GRESB-Rating zum zweiten Mal in Folge vier Green Stars für den Bestand und fünf Green Stars für unsere Bauprojekte erhalten. Das beweist, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Wir stellen uns frühzeitig auf wirtschaftliche, gesellschaftliche und demografische Trends ein und arbeiten eng mit unseren Anspruchsgruppen zusammen. Unsere Nachhaltigkeitsmassnahmen erzielen wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert und machen unsere Liegenschaften attraktiv für Anleger und Mieter. Auf dieser Basis sichern wir ein langfristig ertragsstarkes Portfolio mit einer soliden Rendite.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

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

Finanzbericht

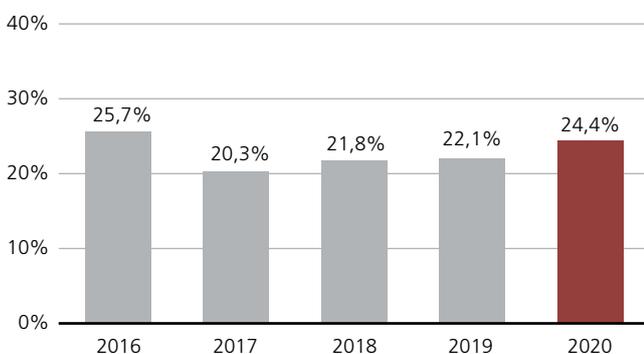
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1439,2 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,2% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 500,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24,4% und liegt somit deutlich unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Es gibt keine weiteren vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 119,3 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 6,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

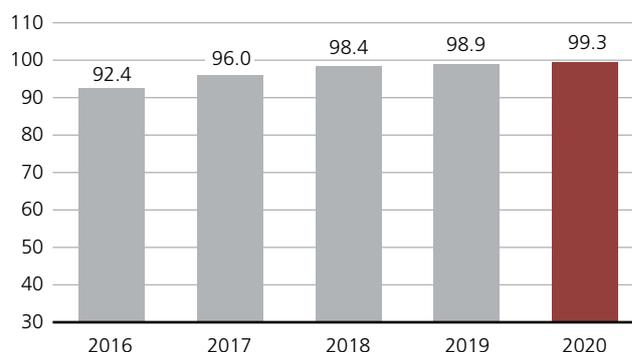
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf CHF 99,3 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien CHF 1,0 Mio. an Mietzins erlassen und –reduktionen zugesprochen. Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per 31. Dezember 2020 auf CHF 0,5 Mio.

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

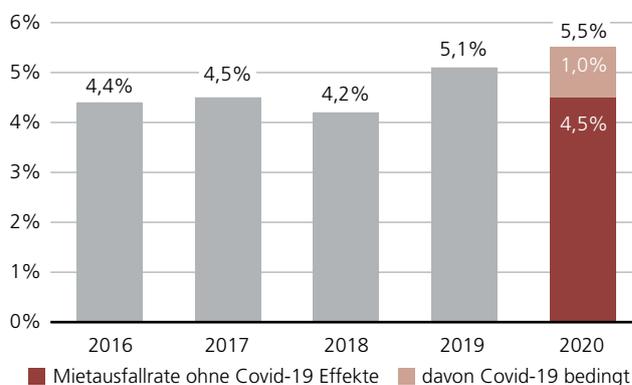
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 5,0 Jahre.

Die Mietausfallrate erhöhte sich Berichtsjahr von 5,1% auf 5,5% der Sollmieteinnahmen.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



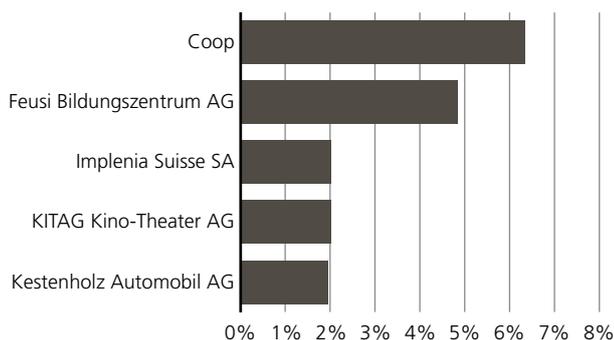
Entwicklung der Mietausfallrate



Geschäftsmietverträge werden grundsätzlich langfristig abgeschlossen und stehen im Fokus des Portfolio Managers.

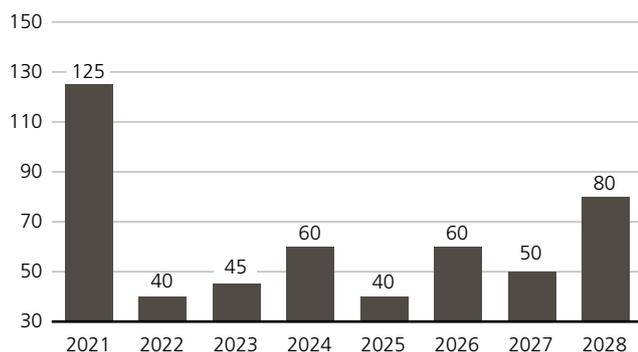
Coop stellt per Bilanzstichtag den grössten Mieter dar.

Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,7 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,6% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt 3,7 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen» wurden CHF 4,8 Mio. oder 4,8% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 3,6 Mio., was 3,6% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt CHF 11,9 Mio. aufgewendet.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Höhere steuerbare Gewinne bei den Immobiliengesellschaften bewirkten eine Zunahme der Position «Steuern und Abgaben».

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 57,9 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 6,1 Mio. und einer Entnahme von CHF 6,6 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 42,1 Mio. oder 42,4% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 490 865.14	1 401 393.89	5 089 471.25
Sonstige Anlagen ¹	0.00	8 000 000.00	-8 000 000.00
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00	31 865 000.00	-31 865 000.00
Wohnbauten	49 286 000.00	45 520 000.00	3 766 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>2 077 000.00</i>	<i>1 949 000.00</i>	<i>128 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 829 461 000.00	1 742 572 000.00	86 889 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>194 567 000.00</i>	<i>195 234 000.00</i>	<i>-667 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>167 902 000.00</i>	<i>164 897 000.00</i>	<i>3 005 000.00</i>
Gemischte Bauten	171 866 000.00	167 056 000.00	4 810 000.00
Total Grundstücke	2 050 613 000.00	1 987 013 000.00	63 600 000.00
Sonstige Vermögenswerte	7 469 180.73	5 905 186.78	1 563 993.95
Gesamtfondsvermögen	2 064 573 045.87	2 002 319 580.67	62 253 465.20
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-125 000 000.00	-50 000 000.00	-75 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 021 236.06	-6 553 601.35	532 365.29
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-131 021 236.06	-56 553 601.35	-74 467 634.71
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-375 000 000.00	-390 000 000.00	15 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-375 000 000.00	-390 000 000.00	15 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-506 021 236.06	-446 553 601.35	-59 467 634.71
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 558 551 809.81	1 555 765 979.32	2 785 830.49
Geschätzte Liquidationssteuern	-119 338 500.00	-113 330 000.00	-6 008 500.00
Nettofondsvermögen	1 439 213 309.81	1 442 435 979.32	-3 222 669.51

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-69 297.50	-74 763.20	5 465.70
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	99 276 847.62	98 887 805.65	389 041.97
Aktivierete Bauzinsen	296 791.10	318 008.54	-21 217.44
Sonstige Erträge	575 379.15	294 834.23	280 544.92
Übrige Aktivzinsen	29 748.73	39 900.23	-10 151.50
Total Ertrag	100 109 469.10	99 465 785.45	643 683.65
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 746 513.89	-2 884 507.02	137 993.13
Baurechtszinsen	-1 412 155.20	-1 431 683.46	19 528.26
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 813 622.94	-4 914 133.63	100 510.69
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 573 620.10	-6 990 814.04	417 193.94
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 612 987.23	-4 036 166.10	423 178.87
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-5 051 989.30	-4 141 891.79	-910 097.51
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-119 764.00	-121 148.85	1 384.85
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-6 073 620.10	-7 990 814.04	1 917 193.94
Entnahme	6 573 620.10	6 990 814.04	-417 193.94
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-15 393 461.67	-15 242 242.10	-151 219.57
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-239 884.06	-505 109.80	265 225.74
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-39 463 998.39	-41 267 696.79	1 803 698.40

¹ Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.

² Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	60 645 470.71	58 198 088.66	2 447 382.05
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	60 645 470.71	58 198 088.66	2 447 382.05
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2 736 672.87	16 058 442.63	-18 795 115.50
Gesamterfolg	57 908 797.84	74 256 531.29	-16 347 733.45

Verwendung des Erfolges

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	60 645 470.71	58 198 088.66	2 447 382.05
Vortrag des Vorjahres	255 506.80	2 688 885.49	-2 433 378.69
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	60 900 977.51	60 886 974.15	14 003.36
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	269 510.16	255 506.80	14 003.36

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 442 435 979.32	1 427 810 915.38	14 625 063.94
Ordentliche Jahresausschüttung	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Gesamterfolg	57 908 797.84	74 256 531.29	-16 347 733.45
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-500 000.00	1 000 000.00	-1 500 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 439 213 309.81	1 442 435 979.32	-3 222 669.51
Inventarwert pro Anteil	62.90	63.04	-0.14

Entwicklung der Anteile

	1.1.2020-31.12.2020 Anzahl	1.1.2019-31.12.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	22 879 799	22 879 799	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	22 879 799	22 879 799	0

Ausschüttung für 2020

(kein Coupon - Ex-Datum 13.04.2021)

Brutto	CHF 2.6500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -0.9275
netto pro Anteil (zahlbar ab 15.04.2021)	CHF 1.7225

³ Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

	31.12.2020	31.12.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	6,0	6,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	42,1	42,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1652,8	1599,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallrate ¹	5,5%	5,1%
Fremdfinanzierungsquote	24,4%	22,1%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	100,8%	102,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,4%	72,3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - MV (Market Value)	0,93%	0,90%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,0%	5,2%
Agio/Disagio	20,0%	28,5%
Performance	-3,5%	23,5%
Anlagerendite	4,2%	5,5%

¹ Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 5,5%) per Jahresabschluss belaufen. Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

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

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

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

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

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	-	2,1

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	185,0	240,0
> 5 Jahre	190,0	150,0

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Per 31. Dezember 2020 sind insgesamt 301 Mieteranfragen eingegangen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstattung waren alle Mieteranfragen bereits bearbeitet. Die per 31. Dezember 2020 gewährten Mietzinserrisse betragen rund CHF 1,0 Mio., was 1,0% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2020 wurden um die gewährten Mietzinserrisse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 5,5%) per Jahresabschluss belaufen.

Die Höhe der gestundeten Mietzinsausstände per 31. Dezember 2020 beträgt rund CHF 0,5 Mio., was 0,5% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die gestundeten Mietzinsausstände wurden sorgfältig analysiert und im Rahmen des vorliegenden Jahresabschlusses allfällige Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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 Prozent des Umsatzes bzw. 750 000 Franken 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 «Swissreal» sind nach aktuellem Kenntnisstand 97 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 1,25 Mio.) potenziell anspruchsberechtigt.

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

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
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zürich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
Total Wohnbauten							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarerstattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Basel	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9	1990	1	-	-	1	-
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la	1929	6	2	1	2	1
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	6	4	3	1
Geroldswil	Fahrweidstr. 80	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14	1990	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	4	8	1 615 435.10	2 077 000	0,0	89 694.00
-	14	30	1 771 611.63	5 379 000	0,7	223 741.80
7	56	106	12 764 422.80	22 221 000	2,5	954 672.00
1	3	27	9 875 723.70	19 609 000	0,0	626 115.00
			26 027 193.23	49 286 000	1,4	1 894 222.80
-	4	8	1 615 435.10	2 077 000	0,0	89 694.00
			<i>1 615 435.10</i>	<i>2 077 000</i>	<i>0,0</i>	<i>89 694.00</i>
43	61	104	24 598 670.98	26 056 000	9,3	1 423 510.50
54	298	352	85 366 293.98	89 774 000	0,6	5 025 900.80
3	244	247	8 729 806.25	6 407 000	32,5	327 788.35
13	167	180	21 938 699.15	23 164 000	2,7	1 279 371.10
56	49	105	49 353 632.40	50 892 000	0,6	2 153 921.16
17	58	75	32 291 790.94	41 529 000	0,0	1 969 212.00
9	9	18	24 334 388.37	24 833 000	37,5	698 737.50
22	71	110	26 558 823.20	39 221 000	1,6	1 642 074.15
11	-	11	6 197 907.35	6 792 000	34,4	287 038.20
13	-	14	14 462 617.30	19 119 000	15,7	757 149.55
11	-	11	5 382 306.35	5 613 000	56,2	164 164.00
20	77	98	15 763 441.10	14 938 000	5,8	893 743.25
22	114	136	83 824 268.90	92 188 000	0,6	5 212 836.00
54	70	124	64 792 056.10	61 562 000	1,2	3 716 546.24
1	-	1	24 196 791.25	25 966 000	0,0	1 515 480.00
61	65	126	55 138 041.50	54 035 000	0,0	92 491.70
64	99	163	66 398 675.16	56 962 000	11,6	3 129 328.30
5	104	109	36 287 483.75	34 854 000	0,0	2 003 233.80
13	152	165	61 409 118.15	56 360 000	18,4	1 996 961.00
3	56	60	7 711 941.60	5 895 000	1,0	500 357.90
15	-	15	4 092 008.90	8 358 000	15,0	343 616.15
50	-	86	14 800 903.99	26 440 000	0,9	1 481 155.43
24	-	24	14 979 142.55	30 821 000	9,6	1 103 819.20
26	-	32	17 906 657.60	34 288 000	2,3	1 451 689.50
18	-	18	10 050 318.20	17 026 000	24,1	729 475.80
30	-	44	15 715 422.10	27 645 000	3,2	1 236 798.84
8	78	86	12 277 272.70	12 105 000	0,0	724 236.00
10	58	68	8 557 186.30	5 377 000	0,4	374 275.20

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue	1905	7	5	-	1	1
	Villamont 19, avenue	1958	13	7	1	1	4
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b	1995	12	8	4	-	-
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbühl)	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
St. Gallen	Multergasse 41/Schmiedgasse 32	1980	4	2	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilen	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25	1986	3	-	3	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
10	125	135	15 071 725.90	15 724 000	0,1	956 419.44
7	35	42	18 941 318.40	17 941 000	0,1	1 088 265.00
7	15	29	10 092 085.04	13 188 000	21,7	312 029.00
107	80	187	49 585 366.55	42 892 000	3,6	2 054 411.87
-	-	-	772 397.40	913 000	0,0	32 412.00
8	-	11	2 268 174.55	3 924 000	5,5	203 340.95
6	-	9	1 617 107.90	3 227 000	1,0	164 629.00
35	105	140	24 493 708.65	28 593 000	0,2	1 732 087.00
21	-	29	2 762 556.60	6 759 000	6,1	358 212.50
7	-	7	1 706 477.20	3 090 000	0,9	176 512.00
42	-	49	10 019 570.95	19 254 000	1,4	1 045 546.05
26	-	39	6 853 927.38	11 535 000	1,0	703 115.00
23	14	49	23 701 283.86	21 117 000	24,3	940 021.20
1	-	1	3 441 810.40	4 079 000	0,0	268 812.00
25	540	565	32 196 062.05	32 363 000	0,0	2 221 203.00
6	-	6	60 720 467.32	64 641 000	1,0	3 444 920.04
61	154	215	36 672 344.70	39 904 000	2,1	2 205 073.40
1	-	1	7 327 958.45	7 643 000	0,0	498 864.00
20	57	77	17 994 466.79	15 779 000	5,5	969 908.40
43	119	162	27 421 657.55	26 913 000	8,8	1 852 405.65
17	22	40	19 599 384.02	18 036 000	11,8	1 402 184.00
17	-	17	39 385 328.82	51 782 000	0,0	2 049 999.96
5	236	241	29 574 794.64	29 855 000	0,0	1 302 199.80
5	71	76	22 082 168.95	22 192 000	0,0	1 481 356.20
15	60	75	28 085 457.00	27 474 000	5,2	1 273 360.00
22	251	273	58 298 474.58	53 246 000	9,3	2 719 829.35
7	53	60	25 049 730.30	28 378 000	0,0	1 657 978.25
20	71	92	21 993 619.05	20 173 000	8,0	1 071 363.20
1	-	5	11 244 506.80	11 673 000	0,0	712 769.00
45	65	111	12 736 375.15	9 756 000	1,1	846 022.00
2	-	2	5 883 852.00	3 577 000	31,2	172 565.00
76	174	251	22 624 233.45	10 418 000	15,3	875 674.05
43	204	248	29 640 341.25	26 714 000	40,5	996 589.70
41	25	66	37 862 896.90	33 739 000	8,3	2 094 798.65
10	1	14	13 423 922.30	19 557 000	0,4	949 930.00
29	95	124	41 748 276.05	41 786 000	7,1	2 182 597.65

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
St. Gallen	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Gemischte Bauten							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Lausanne	Berne 1, route de	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
Zürich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
13	1	14	24 617 258.97	34 523 000	3,8	868 391.04
8	78	86	26 701 987.42	32 154 000	0,0	1 395 400.20
11	17	43	17 040 763.75	26 014 000	0,0	1 064 564.00
1	-	1	5 931 116.95	9 603 000	1,4	368 606.00
9	-	11	14 751 108.40	29 943 000	0,7	1 011 183.00
5	-	5	7 758 226.70	11 169 000	4,9	429 284.60
			1 682 809 957.21	1 829 461 000	5,9	90 389 744.77
22	114	136	83 824 268.90	92 188 000	0,6	5 212 836.00
54	70	124	64 792 056.10	61 562 000	1,2	3 716 546.24
-	-	-	772 397.40	913 000	0,0	32 412.00
61	154	215	36 672 344.70	39 904 000	2,1	2 205 073.40
			<i>186 061 067.10</i>	<i>194 567 000</i>	<i>1,1</i>	<i>11 166 867.64</i>
56	49	105	49 353 632.40	50 892 000	0,6	2 153 921.16
54	70	124	64 792 056.10	61 562 000	1,2	3 716 546.24
45	65	111	12 736 375.15	9 756 000	1,1	846 022.00
13	1	14	24 617 258.97	34 523 000	3,8	868 391.04
5	-	5	7 758 226.70	11 169 000	4,9	429 284.60
			<i>159 257 549.32</i>	<i>167 902 000</i>	<i>1,5</i>	<i>8 014 165.04</i>
7	34	59	7 364 374.14	7 466 000	3,6	478 020.75
7	-	20	9 747 950.82	17 288 000	1,5	787 900.50
11	-	57	22 061 837.73	24 128 000	3,4	1 285 567.80
13	-	63	42 808 458.38	47 425 000	2,4	1 867 761.00
14	8	40	19 735 762.65	33 372 000	0,0	1 033 004.00
14	33	64	23 953 139.80	28 951 000	0,5	1 109 772.15
11	8	27	7 096 030.95	13 236 000	0,3	430 853.85
			132 767 554.47	171 866 000	1,8	6 992 880.05

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total fertige Bauten (inkl. Land)	1 841 604 704.91	2 050 613 000	5,5	99 276 847.62
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>194 567 000</i>	<i>1,1</i>	<i>11 166 867.64</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>160 872 984.42</i>	<i>169 979 000</i>	<i>1,5</i>	<i>8 103 859.04</i>
Wohnbauten	26 027 193.23	49 286 000	1,4	1 894 222.80
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>1 615 435.10</i>	<i>2 077 000</i>	<i>0,0</i>	<i>89 694.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 682 809 957.21	1 829 461 000	5,9	90 389 744.77
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>194 567 000</i>	<i>1,1</i>	<i>11 166 867.64</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>159 257 549.32</i>	<i>167 902 000</i>	<i>1,5</i>	<i>8 014 165.04</i>
Gemischte Bauten	132 767 554.47	171 866 000	1,8	6 992 880.05
Total	1 841 604 704.91	2 050 613 000	5,5	99 276 847.62

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Dietikon	Lagerstr. 6,8	Kommerziell genutzte Liegenschaften	18.12.2020
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
13.05.2016 - 22.05.2020	0,4%	20 000 000	-	-20 000 000	-
16.05.2014 - 22.05.2020	1,2%	30 000 000	-	-30 000 000	-
22.05.2020 - 24.07.2020	0,0%	-	10 000 000	-10 000 000	-
22.05.2020 - 23.10.2020	0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
08.05.2020 - 14.12.2020	0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
14.12.2020 - 12.02.2021	0,0%	-	15 000 000	-	15 000 000
17.05.2019 - 12.05.2021	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
03.08.2015 - 31.05.2021	0,7%	25 000 000	-	-	25 000 000
30.11.2012 - 31.05.2021	1,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 02.07.2021	0,0%	-	15 000 000	-	15 000 000
11.04.2019 - 14.05.2022	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.05.2016 - 20.05.2022	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-	15 000 000
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	-	50 000 000	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		440 000 000	145 000 000	-85 000 000	500 000 000

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

Während des Geschäftsjahres 2020 hat der Immobilienfonds UBS «Swissreal» dem Immobilienfonds UBS Direct Urban folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	8 000 000	-	-8 000 000	-
Total		8 000 000	0	-8 000 000	0

Während des Geschäftsjahres 2020 hat der Immobilienfonds UBS «Swissreal» von den Immobilienfonds UBS «Anfos» und UBS Europe folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
09.04.2020 - 09.07.2020	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
09.07.2020 - 31.08.2020	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
31.08.2020 - 30.11.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
Total		0	40 000 000	-40 000 000	0

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermaßen an den vereinbarten Darlehensbedingungen.

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Siehe Finanzbericht

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der AMAS (Asset Management Association Switzerland) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds

UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal»

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Basel, 12. April 2021

Ernst & Young AG

Roland Huwiler
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Roman Sandmeier
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 81 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Swissreal» akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt

je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 2050,6 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 63,6 Mio. respektive 3,2% erhöht.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht. Aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios und unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie ergeben sich auf aggregierter Portfolioebene keine wesentlichen Wertveränderungen.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2020 wird mit 3,76% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,93% bis 5,31% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,29%.

Zürich, den 31. Dezember 2020

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann
dipl. Betriebsökonom FH, dipl. Architekt FH, MRICS

Immobilien-gesellschaft

Société Immobilière Rue de Cornavin A SA, Genève
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne
Rumine-Villamont SA, Lausanne
Ara "B" Immobilien AG, Bern
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zürich
La Tanière SA, Lausanne
Picassoplatz AG, Basel
S.I. Le Merle noir SA, Genève
Société anonyme du Centre C, Genève
Société Immobilière la Citadine SA, Genève
Société Immobilière Le Pignon SA, Genève
Société Immobilière Rue de Berne No 9 SA, Genève
Société Immobilière Wadimo "B" S.A., Lausanne
Société Immobilière de la Rue du Marché No 3 SA, Genève
Zurimo "B" Immobilien AG, Zürich

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien-gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal».

Bildnachweis

- Mark Niedermann Photography; Titelbild, «Picasso-Haus» in Basel
- Personeni Raffaele Architectes; Rue St-Pierre in Lausanne
- CBRE (Zürich) AG; Lagerstrasse in Dietikon
- Architetti Russo Cortesi Sagl; Via Ciseri in Locarno
- Schäublin Architekten AG; Forchstrasse in Herrliberg
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB); Zertifikat Silber «Gebäude im Betrieb»

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

