

UBS Direct Residential

Emission 2021 von neuen Anteilen

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

Prospekt vom 27. September 2021



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Eckdaten	3
Verkaufsrestriktionen	4
Bezugsangebot	6
Risiken	8
Allgemeine Angaben über UBS Direct Residential	10
Verwaltung und Organe	Anhang A
Jahresbericht 2020/2021	Anhang B
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per Januar 2021	Anhang C

Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (neu Asset Management Association Switzerland AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Der Prospekt im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG (siehe Anhang C) wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht und von dieser genehmigt.

Eckdaten

Bezugsfrist	21. bis 29. Oktober 2021, 12.00 Uhr
Bezugsverhältnis	6 bisherige Anteile berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil
Bezugspreis	CHF 14.65 je neuem Anteil Der Bezugspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per 30. Juni 2021 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag, die Ausgabekommission von 2.65% sowie Nebenkosten von 2.0% zugunsten des Fondsvermögens ein.
Liberierung	5. November 2021
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte Schwankungen infolge von Angebot und Nachfrage unterworfen. Deren Werthaltigkeit kann somit nicht gewährleistet werden.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Handelswährung	CHF (Schweizer Franken)
Abrechnungsstelle / Depotbank	UBS Switzerland AG
Valorenummern / ISIN / Symbole	Anteile: 2.646.536 / CH0026465366 / DRPF Bezugsrechte: 113.344.098 / CH1133440987 / DRPF1

Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Anlagefonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Die Ausgabe von Anteilen dieses Anlagefonds erfolgt ausschliesslich in der Schweiz öffentlich.

Ausserhalb der Schweiz können der Verkauf, die Vermittlung oder die Verfügung über Anteile sowie die Verbreitung von Angebotsdokumentationen untersagt sein oder Beschränkungen unterliegen. Insbesondere gelten folgende Beschränkungen bzw. Hinweise:

U.S.A., U.S. persons

UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of UBS investment funds may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

European Economic Area (EEA)

No units of UBS Direct Residential investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in any Member State of the European Economic Area, except that it may offer units in any Member State:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Directive¹; or
- (b) at any time to fewer than 100 or, if the Relevant Member State has implemented the relevant provision of the 2010 PD Amending Directive², 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Directive) as permitted under the Prospectus Directive, subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the company for any such offer; or
- (c) in any circumstances which do not require the publication by the Issuer of a prospectus pursuant to Article 3(2) of the Prospectus Directive.

For the purposes of this provision, the expression «offer» in relation to any units in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units, as the same may be varied in that Member State by any measure implementing the Prospectus Directive in that Member State.

Deutschland

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Deutschland dar.

¹ Prospectus Directive means Directive 2003/71/EC as amended by Directive 2010/73/EC

² Amending Directive means Directive 2010/73/EC

Frankreich

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der AMF (Autorité des marchés financiers) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Frankreich dar.

Bezugsangebot

Rechtsgrundlage

Die Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG hat am 17. September 2021 die Emission von neuen Anteilen UBS (CH) Property Fund – Direct Residential («UBS Direct Residential») beschlossen.

Emission gegen Bezugsrechte

Basierend auf den am 21. Oktober 2021 ausstehenden Fondsanteilen werden

maximal 6'637'937 neue UBS Direct Residential-Anteile in der Zeit vom 21. bis 29. Oktober 2021, 12.00 Uhr

den bisherigen Inhabern der oben genannten Anteile zu nachfolgenden Bedingungen angeboten:

1. Bezugsverhältnis

6 bisherige Anteile berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil.

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

2. Bezugspreis

CHF 14.65 je neuem Anteil.

Der Bezugspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per 30. Juni 2021 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag, die Ausgabekommission von 2.65% sowie Nebenkosten von 2.0% zugunsten des Fondsvermögens ein.

3. Ausübung des Bezugsrechtes

Die Bezugsrechte werden durch die Depotbank eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen nach dem 29. Oktober 2021, 12.00 Uhr, wertlos.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte auszuüben und die erworbenen Anteile danach am Markt zu platzieren.

4. Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 21. bis 27. Oktober 2021 an der SIX Swiss Exchange statt.

5. Ex-Notierung

Ab dem 5. Oktober 2021 werden die Anteile UBS Direct Residential ex-Ausschüttung und ab dem 21. Oktober 2021 ex-Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

6. Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 5. November 2021.

7. Verbriefung

Die Anteile werden als Bucheffekten geführt. Der Inhaber von Anteilen ist nicht berechtigt, die Auslieferung eines Inhaberanteils oder Inhabertifikats zu verlangen.

8. Ausschüttungsberechtigung der neuen Anteile

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab dem 1. Juli 2021 ausschüttungsberechtigt.

9. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 von CHF 0.42 je Anteil erfolgt mit Valuta 7. Oktober 2021. Die Ausschüttung unterliegt derzeit keiner Verrechnungssteuer.

10. Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss «Standard für kollektive Kapitalanlagen» der SIX Swiss Exchange wurde auf den 5. November 2021 beantragt und bewilligt.

11. Force Majeure

Die Fondsleitung ist berechtigt, aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungs-politischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder börsentechnischer Natur oder anderen schwerwiegenden Vorkommnissen jederzeit vor Beginn des Bezugsrechtshandels, derzeit vorgesehen für den 21. Oktober 2021, die Emission von neuen Anteilscheinen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss würde mittels Pressecommuniqué veröffentlicht.

Risiken

Investitionsrisiken

UBS Direct Residential untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des UBS Direct Residential in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens sowie des Börsenkurses negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilwertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der UBS Direct Residential investiert überwiegend in Wohnbauten in der Schweiz, wobei sich die Anlagen mehrheitlich auf grosse Städte und deren Agglomeration konzentrieren, und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine negative konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Derlei Verschlechterungen können sich nachteilig auf die Kurse der Anteile auswirken. Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen – auch infolge von Epidemien und Pandemien – wie die aktuelle COVID-19-Pandemie – und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaft zu einem negativen Umfeld führen, das sich nachteilig auf die Kurse der Anteile auswirken kann.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Wohnbauten u.a. von der Entwicklung der Konjunktur abhängt. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und/oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich insbesondere bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen (insbesondere des Hypothekenzinssatzes) und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

Bewertung der Immobilien

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien, 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 bei Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Preisbildung

Obwohl die Anteile des UBS Direct Residential an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (siehe § 5 Ziff. 4 des Fondsvertrages) verpflichtet.

Wertentwicklung des Immobilienfonds

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der Fondsanteile.

Allgemeine Angaben über UBS Direct Residential

Verwendung des Nettoerlöses aus der Anteilscheinemission

UBS Direct Residential tätigt kontinuierlich Akquisitionen und lanciert Bauprojekte. Die Aktivitäten der letzten Monate unterstreichen das stetige Wachstum des Portfolios und verbessern dessen Qualität und Diversifikation weiter. Akquisitionen und Bauprojekte an guten Lagen in den Regionen Zürich, Basel, Baden und Lausanne erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 97 Mio.

Damit unterstreicht UBS Direct Residential sein erfolgreiches Anlagekonzept als diversifizierter Schweizer Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnbauten sowie Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial, wobei sich die Anlagen auf ausgewählte Agglomerationsregionen in der ganzen Schweiz konzentrieren.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Akquisition gemischt genutzte Liegenschaft
Klybeckstrasse, Basel
Anlagevolumen ca. CHF 11 Mio.
Antritt 3. Quartal 2020



Akquisition Wohnliegenschaft
Bruggerstrasse, Baden
Anlagevolumen ca. CHF 20 Mio.
Antritt 3. Quartal 2020



Neubau Wohnliegenschaft
«Chemin Champ Perrin», Bussigny
Anlagevolumen ca. CHF 28 Mio.
Baubeginn 4. Quartal 2020



Akquisition Wohnliegenschaft
Sperrstrasse, Basel
Anlagevolumen ca. CHF 10 Mio.
Antritt 1. Quartal 2021



Akquisition Wohnliegenschaft
Belchenstrasse, Basel
Anlagevolumen ca. CHF 8 Mio.
Antritt 1. Quartal 2021



Ersatzneubau Wohnliegenschaft
«Zentrumweg» 2. Etappe, Niederhasli
Anlagevolumen ca. CHF 20 Mio.
Baubeginn 4. Quartal 2021 geplant



Der verbleibende Emissionserlös dient dem Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie der Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Kurzinformation über UBS Direct Residential

Der Fonds investiert überwiegend in Wohnbauten sowie Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial, wobei sich die Anlagen auf ausgewählte Agglomerationsregionen in der ganzen Schweiz konzentrieren. Der Fonds hält die Immobilien im direkten Grundbesitz. UBS Direct Residential hält per 30. Juni 2021 Immobilien mit einem Verkehrswert von CHF 803 Mio. Die Immobilien liegen mehrheitlich in den Kantonen Aargau (24.3%), Bern (23.4%), Zürich (20.8%), beide Basel (9.6%) und St. Gallen (8.2%).

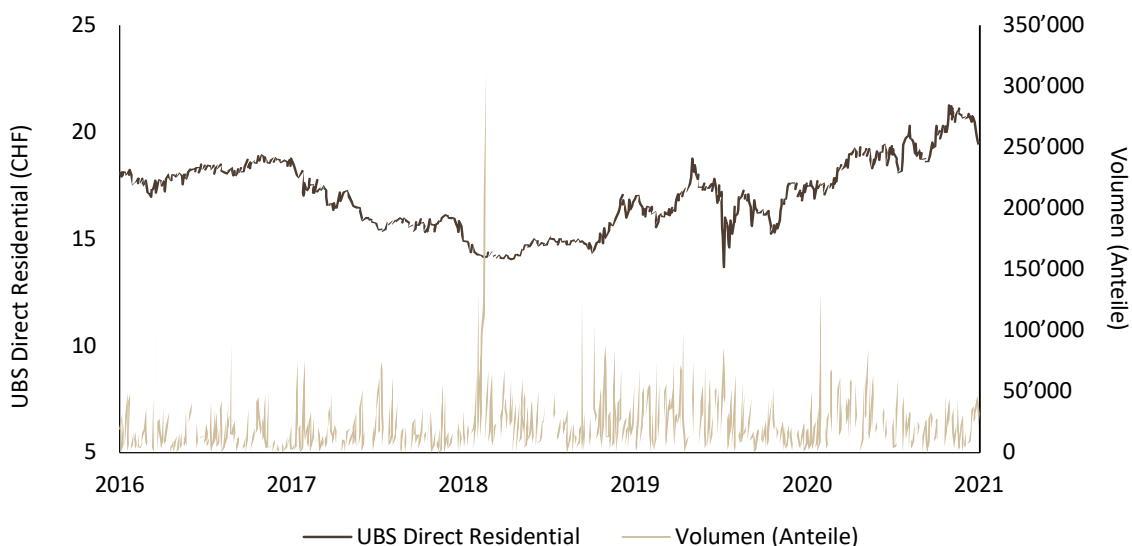
Gerichtsverfahren

Zurzeit sind keine Gerichtsverfahren hängig.

Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Ausser der Ausgabe von 6'637'937 neuen Anteilen im November 2018 ergaben sich keine Kapitalveränderungen.

Kursentwicklung



Quelle: Datastream

Kursentwicklung in Zahlen

Die Kursentwicklung der Anteile präsentiert sich wie folgt (adjustierte Schlusskurse in CHF):

Anteile UBS Direct Residential	2017	2018	2019	2020	2021 ¹
Höchst	19.17	17.27	17.50	19.30	21.30
Tiefst	16.27	13.95	14.10	13.50	18.05

¹ Stand 1. Januar – 13. September 2021

Quelle: Datastream

Ausschüttungen (in CHF)

UBS Direct Residential	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021 ¹
Ausschüttung	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42

¹ Die Ausschüttung erfolgt mit Valuta 7. Oktober 2021

Rechnungsjahr

1. Juli bis 30. Juni

Gründung und Domizilland / Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Gegründet 28. November 2006 in der Schweiz / Januar 2021

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Dokumente

Die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Anlagefonds können kostenlos bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel, angefordert oder im Internet auf www.ubs.com unter der Rubrik «UBS Funds» besichtigt werden.

Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit Ende des letzten Geschäftsjahres per 30. Juni 2021 ergaben sich keine Kapitalveränderungen.

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG übernimmt die Verantwortung betreffend den Inhalt dieses Prospektes und bestätigt, dass nach ihrem Wissen die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

UBS Fund Management (Switzerland) AG erklärt, dass der aktuelle Jahresbericht 2020/2021 (Anhang B) sowie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang C) Bestandteile dieses Prospektes sind.

Basel, 27. September 2021

UBS Fund Management (Switzerland) AG

André Valente
Geschäftsführer

Urs Fäs
Leiter Immobilienfonds

Anhang A – Verwaltung und Organe

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident
Managing Director, UBS Asset Management
Switzerland AG, Zürich
 - Thomas Rose, Vizepräsident
Managing Director, UBS Asset Management
Switzerland AG, Zürich
 - André Valente, Delegierter
Managing Director, UBS Fund Management
(Switzerland) AG, Basel
 - Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied
Managing Director, UBS Asset Management
Switzerland AG, Zürich
 - Franz Gysin, unabhängiges Mitglied
Zwei Mandate innerhalb der UBS Gruppe;
Mitglied des Ausschusses Anlagen bei Profond
Vorsorgeeinrichtung, Zürich;
Geschäftsführer Karuna Consulting GmbH,
Trimbach
 - Werner Strebel, unabhängiges Mitglied
Partner bei Hartweg & Partner AG, Root
-

Geschäftsleitung

- André Valente
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungs-
rates
 - 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 & Operational Risk Control
 - Beat Schmidlin
Leiter Legal Services
-

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Die Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder der Fondsleitung üben nebst den oben dargelegten Funktionen in Bezug auf die aktuelle Emission keine weiteren relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung aus.

Anhang B – Jahresbericht 2020/2021

UBS Direct Residential

Jahresbericht 2020/2021

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzrechnung	20
Anhang	22
Liegenschaftenverzeichnis	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	32
Bewertungsbericht	33

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2021
Valoren-Nr.: 2 646 536

Verkaufsrestriktionen

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

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

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 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
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 & Operational Risk Control
- 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

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.



Erfolgreiche
Gesamtsanierung einer
Wohnliegenschaft in
Langenthal (BE)

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	567,0	557,2	550,5
Anzahl Anteile	39 827 620	39 827 620	39 827 620
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	14.24	13.99	13.82
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.42	0.42	0.42
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	20.25	15.65	15.25
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	803,1	733,2	701,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	809,0	736,4	706,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	242,0	179,2	156,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	34,5	32,8	30,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	3,7	3,1	3,1
Nettoertrag (in Mio. CHF)	17,7	17,7	17,0
Performance ¹	32,5%	5,3%	-1,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	20,2%	5,1%	9,8%
Wohnbauten	81,7%	83,0%	82,7%
Gemischte Bauten	13,6%	13,3%	13,7%
Bauland/Angefangene Bauten	4,2%	2,5%	2,4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,5%	1,2%	1,2%
Kanton Aargau	24,3%	23,5%	24,1%
Kanton Bern	23,4%	25,2%	25,9%
Kanton Zürich	20,8%	21,5%	19,7%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	9,6%	6,4%	6,4%
Kanton St. Gallen	8,2%	9,7%	10,0%
Übrige Kantone	13,7%	13,7%	13,9%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Anlagerendite	4,9%	4,4%	4,1%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,7%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92,7%	92,8%	96,5%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,7%	4,2%	3,6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,4%	3,2%	2,8%
Agio/Disagio	42,3%	11,9%	10,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,0%	68,9%	66,3%
Fremdfinanzierungsquote	27,1%	21,1%	19,3%
Mietausfallrate	4,6% ³	5,8% ²	7,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market value)	0,82%	0,87%	0,92%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,4% (anstelle von 5,8%) per 30.06.2020 belaufen.

³ Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 4,6%) per 30.06.2021 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

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential konnte im Geschäftsjahr 2020/2021 seine Ertragskraft weiter ausbauen. Die Mietzinseinnahmen lagen mit CHF 34,5 Mio. um CHF 1,7 Mio. höher als im Vorjahr, was auch auf eine deutliche Reduktion der Mietausfallrate um mehr als 20% zurückzuführen ist. Dank erfolgreichen Sanierungs- und Neubauprojekten, Akquisitionen an städtischen Lagen sowie Aufwertungen im Bestand ist der Wert des Liegenschaftsportfolios um CHF 70 Mio. auf rund CHF 803 Mio. angestiegen. Der Fonds konnte den Inventarwert pro Anteil um 1,8% steigern und erzielte eine attraktive Anlagerendite von 4,9%.

Marktbericht

Normalisierung in Sicht

Nach einem schwierigen Winter entspannte sich die Gesundheitslage in der Schweiz in den letzten Monaten allmählich. Die Fortsetzung der Impfkampagne dürfte den Weg zu einer dauerhaften Lockerung der Schutzmassnahmen ebnen, wobei die Entstehung und Verbreitung neuer Virus-Varianten die Wiedereinführung gezielter Einschränkungen bedingen könnten. Gemäss aktuellen Schätzungen dürfte sich die Erholung der Schweizer Wirtschaftsaktivität in den kommenden Quartalen fortsetzen. Der Schweizer Einkaufsmanagerindex lag im August 2021 mit 67.7 Punkten tief im Wachstumsbereich und aktuelle Prognosen gehen 2021 von einer kräftigen Entwicklung des realen Schweizer Bruttoinlandsprodukts (+3,8%) aus. Dabei stützt der Indikator der Schweizer Konsumentenstimmung, der im Juli 2021 deutlich über das Vorkrisenniveau kletterte (8 Punkte), die künftige zu erwartende Dynamik auf dem Einzelhandelsmarkt.

Relative Attraktivität der Schweizer Immobilieninvestitionen unverändert erhöht

Trotz eines Anstiegs von 0,9% im August 2021 gegenüber dem Niveau des Vorjahresmonats bleibt die Inflationsdynamik auf einem verhaltenen Niveau. Für 2021 wird eine durchschnittliche Inflationsrate von 0,5% prognostiziert. Für das kommende Jahr wird ein leichter Anstieg auf 0,6% erwartet. Der Schweizer Franken bleibt mit einem Kurs von 1,08 CHF/EUR zurzeit hoch bewertet. Damit spricht das aktuelle makroökonomische Umfeld für die Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, welche das Niveau der Risikoprämien im Schweizer

Immobilienmarkt in naher Zukunft stützen dürfte. Am Ende des 2. Quartals 2021 lag die durchschnittliche Risikoprämie im Spitzensegment des Schweizer Immobilienmarktes bei 1,9% im Vergleich zu weiterhin negativen Renditen der 10-jährigen Bundesobligationen.

Mietwohnungsmarkt: Die Tendenz setzt sich fort

Der im letzten Jahr beobachtete Trend auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt setzt sich auch 2021 fort. Das Nachfragewachstum blieb in der 1. Jahreshälfte 2021 mit einem Wanderungssaldo von ca. 26 000 Personen im Vergleich zum entsprechenden Niveau des Vorjahres stabil. Unter der Annahme, dass diese Tendenz sich fortsetzt, dürfte die gesamte Nettozuwanderung des Jahres 2021 etwa beim Durchschnitt der letzten vier Jahre liegen (zwischen 50 000 und 55 000 Personen). Auf der Produktionsseite nahm die Jahressumme der eingereichten Baugesuche mit 41 500 Wohneinheiten im 2. Quartal 2021 um 10% im Jahresvergleich ab.

Trotz dieser graduellen Verlangsamung der Planungstätigkeit dürfte es noch etwas Zeit brauchen, bevor der Schweizer Mietwohnungsmarkt ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder erreicht. Dies unterstreicht die Korrektur der Angebotsmieten um -3,2% im Jahresvergleich im 2. Quartal 2021 (gemäss den Daten von Wüest Partner). Damit erwarten wir, dass das durchschnittliche Niveau der Angebotsmieten in den kommenden Quartalen unter Druck bleiben wird. Allerdings dürfte sich die Mietpreisdynamik in den stark gefragten Ballungsräumen der Schweizer Grosszentren aufgrund angespannterer Marktbedingungen mit einer Seitwärtstendenz entwickeln.

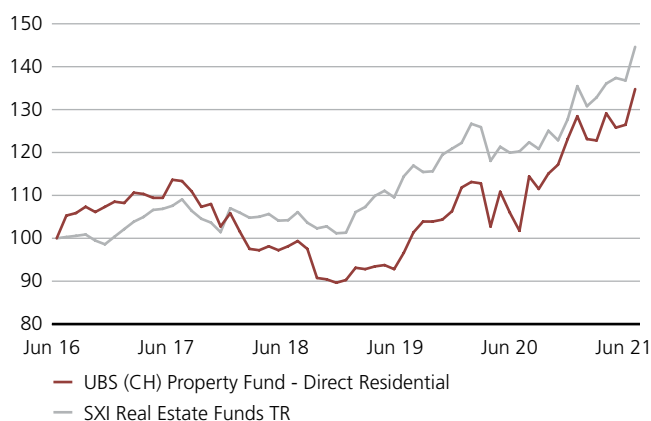
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020/2021

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS Direct Residential hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2020/2021 von CHF 15.65 auf CHF 20.25 entwickelt und das Agio ist von 11,9% auf 42,3% gestiegen. Gerade im zweiten Semester 2020 war der Fonds im Hinblick auf die aktuelle Situation mit der Präferenz des Marktes nach stabilen Cashflows stark gefragt, konnte sich aber auch im ersten Semester 2021 weiter steigern. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.42 weist UBS Direct Residential für das abgelaufene Geschäftsjahr eine hervorragende Performance von 32,5% aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 20,2%).

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,8% von CHF 13.99 auf CHF 14.24 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften sowie realisierten Kapitalgewinnen aus Verkäufen. Des Weiteren haben wertvermehrnde Sanierungen zur positiven Wertentwicklung beigetragen. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine solide Anlagerendite von 4,9%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 0.42 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 20.25 per Geschäftsjahresende ergibt

sich eine Ausschüttungsrendite von 2,1%, bei einer Payout-Ratio von 92,7%.

Liegenschaftsportfolio

UBS Direct Residential hat im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere dank Akquisitionen, Neubauprojekten und Aufwertungen im Bestand das Liegenschaftsportfolio um rund 10% von CHF 733,2 Mio. auf CHF 803,1 Mio. erhöhen können. Neben dem Zukauf von insgesamt vier Liegenschaften in Baden und Basel und dem Neubauprojekt in Bussigny (VD) konnte im Geschäftsjahr das Portfolio durch die Veräusserung von zwei Liegenschaften bereinigt werden. Durch den Verkauf einer kommerziell genutzten Liegenschaft in Rorschach und eines kurz vor dem Sanierungszyklus stehenden Wohnhauses in Flawil konnte die aktuelle Marktsituation genutzt und insgesamt ein realisierter Kapitalgewinn von rund CHF 2,4 Mio. erzielt werden.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um rund 5% auf CHF 34,5 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 32,8 Mio. um 5,2% auf CHF 34,5 Mio. erhöht. Treiber dieser Ertragssteigerung waren einerseits die Zukäufe an städtischen Lagen sowie die erfolgreichen Gesamtsanierungen in Langenthal und Winterthur, welche innert kurzer Zeit vollständig wiedervermietet werden konnten. Der Gesamtertrag 2020/2021 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 85%, Parken 8%, Verkauf 3%, Büro 2%, Gewerbe 1%, Sonstige 1%.



Senkung der Mietausfallrate
um 21% auf 4,6%

Die kumulierte Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 5,8% auf 4,6% weiter reduziert werden und bestätigt den eingeschlagenen Weg. Unsere Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis stossen weiter auf eine grosse Nachfrage. So liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote per Geschäftsjahresende bei 3,8% und trägt zu den positiven Perspektiven des Fonds bei.

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. Unser Vorgehen orientiert sich 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.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Residential

Als gesamtschweizerischer Wohnimmobilienfonds ist UBS Direct Residential von der aktuellen Situation nur marginal tangiert. Nur ca. 2% der Mieteinnahmen stammen aus den von Notfallmassnahmen betroffenen Branchen/Mietern, während 85% aus reiner Wohnnutzung generiert werden. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar erscheinen, hatten die vereinbarten Mietzinsersüsse nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis (ca. 0,1% der Mietausfallrate).

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

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Wohnneubauprojekt «Champ Perrin» in Bussigny (VD) (Visualisierung)

Akquisition eines Wohnneubauprojekts in Bussigny

UBS Direct Residential hat Ende 2020 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Wohnungen im Rahmen des Wohnneubauprojekts «Champ Perrin» in Bussigny im Kanton Waadt erworben. Das Neubauprojekt umfasst insgesamt vier Liegenschaften, die zwei anderen Gebäude hat UBS «Foncipars» erworben. Das Neubauprojekt befindet sich im Osten von Bussigny angrenzend an den bestehenden Ortskern, wo ein neues Quartier entsteht mit Infrastrukturbauten wie Schulen und öffentlichen Plätzen. Es besteht eine sehr gute Anbindung sowohl an den öffentlichen als auch an den Individualverkehr.

Die Liegenschaften des Projekts «Champ Perrin» werden sich innerhalb des neu gebauten Quartiers mit durchgängig überhohen Wohnräumen und einer Balkonbegrünung von den übrigen Liegenschaften abheben und profitieren von der erhöhten Lage, welche eine wunderbare Aussicht auf den See und die Berge bietet.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind durch eine gemeinsame Einstellhalle mit 45 Parkplätzen unterirdisch miteinander verbunden. Sie bieten einen ausgewogenen Wohnungsmix mit 13 Studios, 5 2 – 2½ Zimmerwohnungen, 15 3½ Zimmerwohnungen und 9 4½ Zimmerwohnungen.

Das Projekt wird den hohen Nachhaltigkeitsanforderungen von Real Estate Schweiz gerecht. So erfolgt die Wärmeproduktion über Erdsonden und Wärmepumpen und die Liegenschaften werden Minergie Eco zertifiziert.

Die Akquisition der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser in Bussigny stärkt die geografische Diversifikation von UBS Direct Residential und unterstützt das weitere qualitative Wachstum des Fonds.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 28 Mio.
Fertigstellung:	1. Quartal 2023
Gebäudezertifikat:	Minergie Eco (angemeldet)



Wohnüberbauung Bruggerstrasse in Baden AG



Wohn- und Geschäftshaus "Klybeck" in Basel

Akquisition von vier Liegenschaften an städtischen Lagen

Mit dem Erwerb von vier Liegenschaften hat UBS Direct Residential im Berichtsjahr seine Präsenz an städtischen Lagen weiter ausgebaut.

Mit Antritt per Anfang August 2020 konnte UBS Direct Residential zwei vollvermietete Liegenschaften mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 31 Mio. an sehr guten Makrolagen in sein Portfolio übernehmen. Bei beiden Liegenschaften bestehen Mietsteigerungspotenziale.

- Die Wohnüberbauung in Baden AG befindet sich an der Bruggerstrasse an der nördlichen Grenze der Stadt Baden und umfasst 44 Wohnungen sowie 46 Einstellplätze. Schulen und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befinden sich unweit der Überbauung, wobei die umfangreiche Infrastruktur des Zentrums von Baden oder der Nachbargemeinden Obersiggenthal und Nussbaumen mit dem Bus innert weniger Minuten erreichbar sind. Der Standort ist mit öffentlichem Verkehr sowie für den Individualverkehr bestens erschlossen.

- Das Wohn- und Geschäftshaus "Klybeck" befindet sich in einer gemischt genutzten Zone im aufstrebenden Basler Stadtquartier Klybeck. Die städtische Lage bietet ein umfangreiches Infrastrukturangebot und erfreut sich grosser Nachfrage. Die Liegenschaft umfasst 20 Wohnungen, eine Verkaufs-, eine Büro- sowie drei Gewerbeflächen und insgesamt 22 Parkplätze. Ausserdem weist die Liegenschaft in Basel Ausnutzungsreserven auf, welche mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden sollen. Eine Machbarkeitsstudie ist bereits in Auftrag gegeben worden.

Per 1. Januar 2021 konnte UBS Direct Residential ausserdem zwei voll vermietete Liegenschaften in Basel-Stadt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 17 Mio. erwerben. Beide Liegenschaften überzeugen durch ihre sehr gute Lagequalität und weisen Mietzinspotenziale auf. So befindet sich eine Liegenschaft mit 19 Wohnungen an der Sperrstrasse, in unmittelbarer Nähe zur Messe Basel. Die zweite Liegenschaft mit 18 Wohnungen befindet sich an der Belchenstrasse im äusserst beliebten Wohnquartier Gotthelf in Gehdistanz zum Schützenmattpark.

Key Facts

Investitionsvolumen insgesamt:	CHF 48 Mio.
Vermietungsstand aller vier Liegenschaften:	vollvermietet per 1.7.2021



Baufortschritt in Wetzikon (ZH)

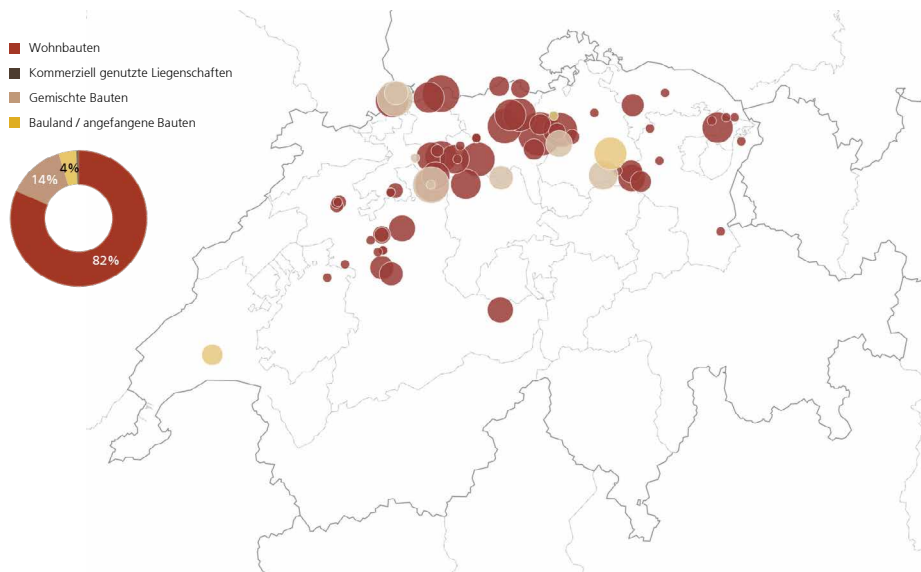
Unser Ersatz-Neubauprojekt «Ankenpark» in Wetzikon im Kanton Zürich mit 54 Wohnungen und 62 Parkplätzen (davon 47 Tiefgaragenstellplätze) in einem ruhigen und sehr beliebten Wohnquartier verläuft nach Plan. So konnte bereits mit dem Innenausbau begonnen werden, mit dem Ziel, Ende Oktober den ersten Mietinteressenten die Musterwohnung präsentieren zu können. Die qualitätvollen Wohnungen bestechen einerseits durch den Ausbaustandard und die grosszügige Belichtung, weiter erlaubt die effiziente Grundrissorganisation die Minimierung von Erschliessungsflächen. Offizieller Vermarktungsstart für unser DGNB Gold vorzertifiziertes Wohnbauprojekt ist im Herbst (Zertifizierung durch SGNI).

Photovoltaikanlage in Langenthal

Um den Stromverbrauch vermehrt durch erneuerbare Energie decken zu können, setzen wir gezielt auf den Ausbau von Photovoltaikanlagen. 2019 bauten wir bei zwei Liegenschaften eine Photovoltaikanlage im Rahmen einer Dachsanierung ein. Bei unserer gemischt genutzten Liegenschaft Brauihof in Langenthal beträgt die Leistung gar 119kWp. Der erste Abrechnungszeitraum weist einen Eigenverbrauchsgrad von 80,9% bei einer Nettorendite von 9,4% aus, weshalb man nicht nur aus ökologischer Sicht von einer äusserst rentablen Investition sprechen kann.



Investitionsschwerpunkte von UBS Direct Residential



Property Finder

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

Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

2020/2021

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

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen halten wir strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement für unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für die Welt von morgen und künftige Generationen. Nachhaltigkeit spielt bei all unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation.

Wertschöpfung durch Wertschätzung

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. Nachhaltigkeitskriterien werden entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften integriert (siehe schematische Darstellung unten). Für unsere

Nachhaltigkeitsstrategie halten wir uns an die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Unsere Pfeiler dabei sind:

- Dekarbonisierung im Bau und Betrieb
- Bauen für eine Welt von morgen
- Robuster Gebäudepark für zukünftige Klimarisiken und transitorische Risiken.

Ausbau der erneuerbaren Energien

Ein zentraler Aspekt ist der Ausbau der erneuerbaren Energien. In zehn Jahren wollen wir den Energiebedarf unseres Portfolios zu 80 Prozent aus erneuerbaren Energieformen decken. In unseren Bestandesliegenschaften ersetzen wir im Zuge von Sanierungen sukzessive die Ölheizungen durch umweltverträgliche Alternativen. Auch die Photovoltaik bauen wir aus und sehen diese Strategie durch die Rendite unserer Anlagen bestätigt. Derzeit entsteht in Möhlin unsere dritte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 78 Kilowatt-Peak.

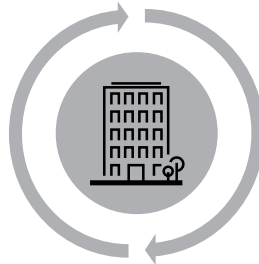
Integration von Nachhaltigkeit entlang des Lebenszyklus von Liegenschaften



1. Checkliste Nachhaltigkeit

für die Due Diligence:

- Risiko Analyse
- Nachhaltigkeitsbewertung der Liegenschaft
- Identifikation möglicher Optimierungen



2. Bau und Entwicklung

Minimale Nachhaltigkeitsstandards sind definiert:

- Alle Neubauprojekte werden zertifiziert
- Alle Gesamt-sanierungsprojekte verbessern die Energieeffizienz
- Keine Investitionen in fossile Heizsysteme



3. Unterhalt im Bestand

Identifizieren von Optimierungsmassnahmen

- Durch Erfassen und Analysieren von Energie- und Wasserverbräuchen
- Durch Mieterumfragen
- Durch Zusammenarbeit mit unseren Bewirtschaftern, Facility Managers und Mietenden

Vergleich mit externen Standards und Benchmarks

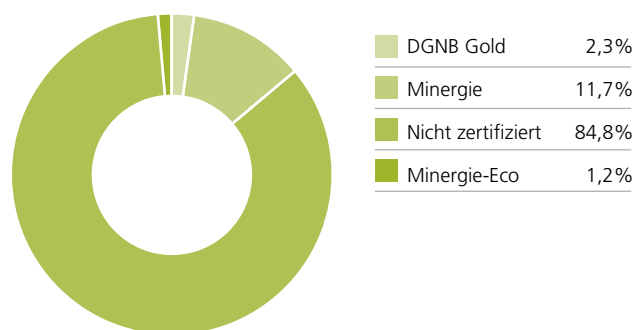
Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Zertifizierung aller Neubauprojekte

Wir stellen hohe Ansprüche an die Standards unserer Neubauprojekte und streben für alle eine Zertifizierung an. Für das Ersatzneubauprojekt «Ankenpark» in Wetzikon mit CO₂-neutralem Heizsystem und Photovoltaikanlage erhielten wir die Vorzertifizierung DGNB Gold. Unser Ersatz-Neubauprojekt in Niederhasli mit Baustart 2022 wird ebenfalls den Gold-Standard erhalten.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in % vom Marktwert



Global Real Estate Sustainability Benchmark

Der globale Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte (Bestands- und Entwicklungsprojekte) in den Bereichen ESG. Es ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 1520 Immobilienportfolios weltweit.



GRESB beurteilt die ESG Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Dies beinhaltet qualitative und

quantitative Angaben zum Management des Fonds und zur Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften. Dabei werden unter anderem Angaben zu Zielen, Strategien, Nachhaltigkeitsrisikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall verlangt. Die Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, wobei die Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften einen grösseren Einfluss auf das Gesamtergebnis hat.

Der Fonds wird mit einer Peer-Gruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die Bewertung von GRESB besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten «GRESB Score» reflektiert wird. Der maximale Score beträgt 100 Punkte. Andererseits zeigt das «GRESB Rating» auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB Rating beträgt fünf Sterne. Da der Fragebogen stetig weiterentwickelt und mit neuen Elementen ergänzt wird, können GRESB Score und GRESB Rating nicht vollständig mit den Vorjahreswerten verglichen werden.

Environment

Technische Gebäudeanalyse, Umsetzung Effizienzmassnahmen, Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch, Abfallproduktion, Anteil erneuerbare Energien, Gebäudezertifizierungen, Anforderungen Bauprojekte.

Social

Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden bei Mitarbeitenden, Mietenden, Zulieferer und Dienstleister.

Governance

Nachhaltigkeitsziele und -strategie, Berichterstattung, Risikomanagement, Organisation Nachhaltigkeit.

Resultat GRESB 2020

Die Resultate der diesjährigen Beurteilung durch GRESB werden erst nach der Veröffentlichung des Jahresberichts von UBS Direct Residential publiziert. Im GRESB-Rating 2020 wurde UBS Direct Residential mit vier Green Stars ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren entschlossenen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Resultat GRESB 2020 - UBS Direct Residential

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	83/100	Score	45 / 62	Score	18 / 19	Score	20 / 20
Average	70	Average	38	Average	15	Average	17
Peer Average	76	Peer Average	41	Peer Average	17		

GRESB Rating Standing Investment: 4 Sterne
GRESB Rating Development: 5 Sterne

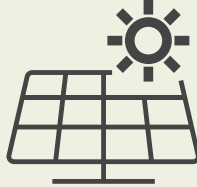
Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2020/2021



Mit vier Sternen von GRESB ausgezeichnet




Sechs zertifizierte Gebäude (4x Minergie, 1x Vorzertifizierung Minergie-Eco, 1x Vorzertifizierung DGNB-Gold)

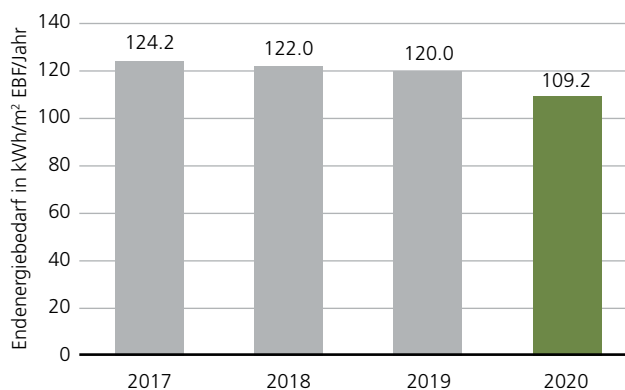


> 140 MWh Solarstrom produziert

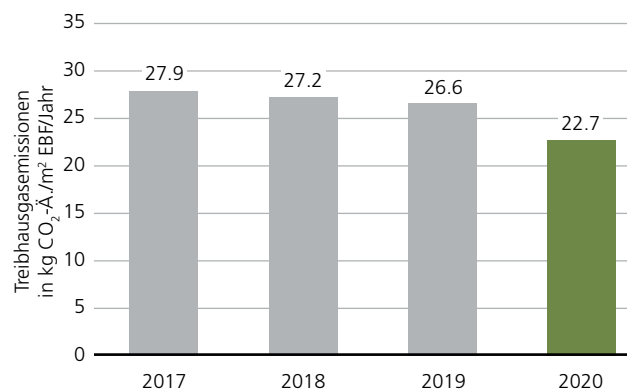


33% der Mieter nach Zufriedenheit und Wohlbefinden befragt.

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)

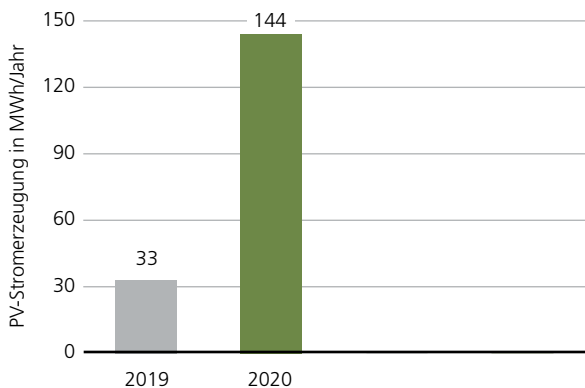


Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)

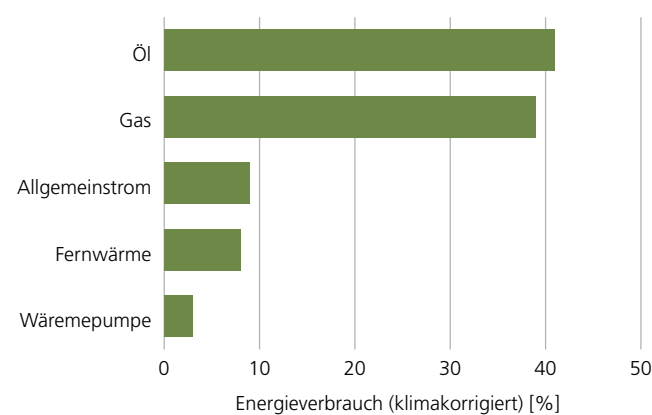


Bei den Werten von 2017 - 2019 handelt es sich um einen Vorjahresvergleich gleicher Liegenschaften. Ab 2020 wird das Gesamtportfolio dargestellt. Aufgrund von Akquisitionen, Neubauten, Sanierungen und Ersatz von diversen Heizsystemen hat sich der durchschnittliche Verbrauch über das gesamte Portfolio verbessert. Da einzelne Jahre unterschiedlich kalt sind, werden die Daten anhand der Heizgradtage bereinigt.

PV-Strommenge



Energieträger je Verbrauch



Nachhaltiges Immobilienmanagement

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



«Bis 2030 wollen wir 80% der Energie aus erneuerbaren Quellen beziehen.»

Christian Sturm
Fund Manager
UBS Direct Residential

Welche Aufgaben im Bereich Nachhaltigkeit halten Sie für besonders dringend?

Wir sind uns dessen bewusst, dass Wohnimmobilien einen grossen ökologischen Fussabdruck hinterlassen. Nach einer umfassenden Portfolioanalyse haben wir 2020 für die nächsten zehn Jahre einen detaillierten Nachhaltigkeitsplan für UBS Direct Residential festgelegt, bei welchem wir das Netto-Null-Ziel im Visier haben. Um es zu erreichen, müssen wir weg von fossilen Heizsystemen. Heute sind wir bei knapp über 20 Prozent erneuerbaren Energieträgern, in zehn Jahren sollen es mindestens 80 Prozent sein. Leider können wir bei gemeinschaftlichen Heizungsanlagen den Wechsel nicht alleine projektieren, suchen aber bereits heute den Austausch mit den anderen Eigentümern um die CO₂ Neutralität zu erreichen. Im Schnitt reden wir von vier Heizungssanierungen pro Jahr. Bis Mitte dieses Jahres konnten wir bereits zwei Ölheizungen ersetzen, in Vilters-Wangs durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden, in Goldach durch eine Grundwasserwärmepumpe. Auch die Photovoltaik bauen wir aus. So ist die dritte Anlage im Portfolio für Möhlin in Umsetzung.

Durch COVID-19 befanden sich einige Mieter in einer schwierigen Lage. Konnten Sie hier unterstützen?

Wir waren von Anfang an mit unseren Mietern in Kontakt mit dem Ziel, gemeinsam durch diese Situation zu kommen. Durch Mieterlasse und Stundungen haben wir dazu beigetragen, dass es bei UBS Direct Residential keinen einzigen Konkurs gab. Viele Mieter verbrachten während der Pandemie mehr Zeit zu Hause und somit stieg auch der Anspruch an die Verwaltung und den Eigentümer. Unsere Unterstützung in

dieser schwierigen Zeit war notwendig, auch weil wir an langfristigen Mieterbeziehungen interessiert sind. Zudem ist es bei weitem aufwendiger, neue Mieter zu finden, als bestehende zu halten.

Wie integriert Direct Residential Nachhaltigkeit in die verschiedenen Investitionsprozesse?

Bei Akquisitionen sind die Nachhaltigkeitsaspekte seit Jahren fest in die Due Diligence Phase integriert. Wir untersuchen, welche Auswirkung die Akquisition auf das Portfolio hat und wie wir die Liegenschaft weiter optimieren können. Auch bei Sanierungen wollen wir uns stetig verbessern. Unser Construction Team eruiert neben Lösungsansätzen die entsprechenden Kennzahlen und Grössen, die wir nutzen, um das Portfolio zu verbessern. Übrigens betrachten wir nicht nur Liegenschaften im Sanierungszyklus, sondern schauen auch bei unseren Bestandesliegenschaften laufend, ob und wie sie sich im Betrieb optimieren lassen.

Welche Strategie verfolgt Direct Residential, um langfristig eine attraktive und nachhaltige Investition für Anleger zu sein?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und per se nachhaltig. Wenn wir Wohnräume so gestalten, dass die Mieter sich darin zuhause fühlen, werden wir wirtschaftlich sein. Aber auch Soziales und die Umwelt spielen für uns eine zentrale Rolle. Nur wenn wir alle Aspekte bei unseren Entscheidungen berücksichtigen und konsequent umsetzen, werden wir unser Immobilienportfolio nachhaltig entwickeln und zukunftsfähig gestalten können. Dank unserer Überzeugung und entsprechender Planung kommen wir unseren Zielen Schritt für Schritt näher.

Finanzbericht

Besteuerung

Die auf Stufe UBS Direct Residential besteuerten laufenden Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind bei den Anlegern steuerfrei und von der Verrechnungssteuer ausgenommen.

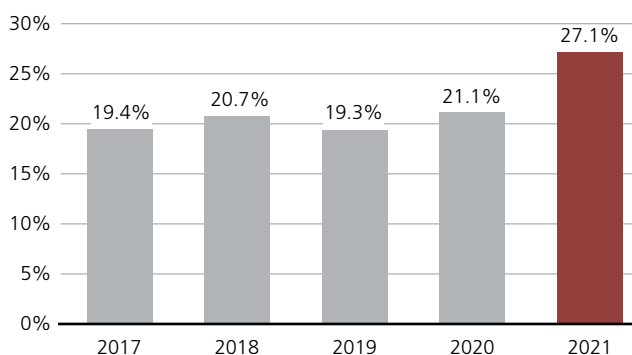
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 567,0 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,7% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 218,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 27,1% und liegt somit unterhalb der gesetzlichen Limite von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 25,7 Mio.

Die Liquidationssteuern werden auf CHF 21,8 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 3,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte der Liegenschaften respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

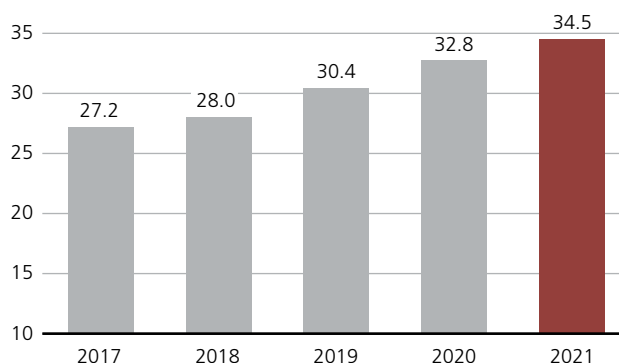
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2020/2021 auf CHF 34,5 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien insgesamt CHF 0,02 Mio. an Mietzinsentlassungen und -reduktionen zugesprochen, was 0,1% der Netto-Sollmiete entspricht. Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren Stundungen gesprochen.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

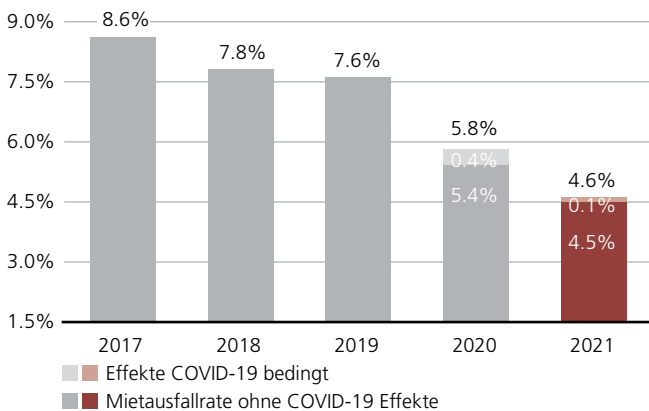
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,2 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 5,8% auf 4,6% (inkl. COVID-19 Effekt) der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietausfallrate



Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,04 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf -0,01% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 0,9 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 3,7 Mio. oder 10,7% der Mietzinseinnahmen aufgewendet, der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,4 Mio., was 4,1% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020/2021 insgesamt CHF 5,8 Mio. aufgewendet.

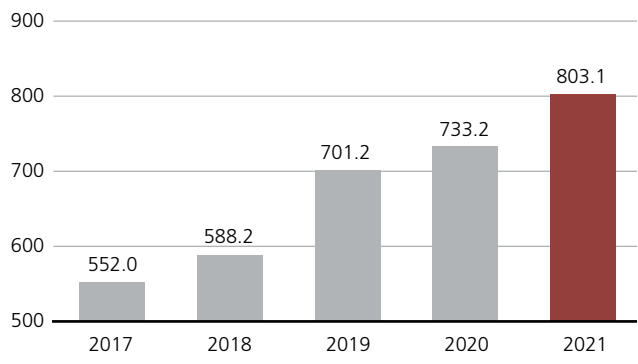
Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert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

Der realisierte Kapitalgewinn ist auf den Verkauf von zwei Liegenschaften im Geschäftsjahr 2020/2021 zurückzuführen.

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 26,2 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 0,3 Mio. beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 2,6 Mio. oder 7,4% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	3 472 280.75	1 658 952.31	1 813 328.44
Sonstige Anlagen ¹	0.00	0.00	0.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	33 758 000.00	18 296 000.00	15 462 000.00
Wohnbauten	655 758 000.00	608 796 000.00	46 962 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>21 436 000.00</i>	<i>21 050 000.00</i>	<i>386 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	4 406 000.00	9 062 000.00	-4 656 000.00
Gemischte Bauten	109 224 000.00	97 093 000.00	12 131 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>11 223 000.00</i>	<i>11 186 000.00</i>	<i>37 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 742 000.00</i>	<i>24 455 000.00</i>	<i>287 000.00</i>
Total Grundstücke	803 146 000.00	733 247 000.00	69 899 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 354 946.07	1 522 776.77	832 169.30
Gesamtfondsvermögen	808 973 226.82	736 428 729.08	72 544 497.74
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-128 000 000.00	-10 000 000.00	-118 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2 205 248.12	-5 389 365.19	3 184 117.07
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-130 205 248.12	-15 389 365.19	-114 815 882.93
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-145 000 000.00	55 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-145 000 000.00	55 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-220 205 248.12	-160 389 365.19	-59 815 882.93
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	588 767 978.70	576 039 363.89	12 728 614.81
Geschätzte Liquidationssteuern	-21 811 388.00	-18 814 940.00	-2 996 448.00
Nettofondsvermögen	566 956 590.70	557 224 423.89	9 732 166.81

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.7.2020-30.06.2021 CHF	1.7.2019-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-38 307.00	-33 220.75	-5 086.25
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	34 488 245.98	32 795 512.47	1 692 733.51
Aktiviere Bauzinsen	7 659.90	205 510.86	-197 850.96
Sonstige Erträge	56 522.89	28 478.88	28 044.01
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	34 514 121.77	32 996 281.46	1 517 840.31
Aufwand			
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-44 837.76	120 956.09	-165 793.85
Baurechtszinsen	-16 781.00	-16 781.10	0.10
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 680 080.75	-3 111 523.04	-568 557.71
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 695 383.28	-2 969 405.46	274 022.18
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 411 117.50	-1 552 799.36	141 681.86
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-2 532 313.73	-1 889 080.45	-643 233.28
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-70 498.25	-78 940.00	8 441.75
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-300 000.00	-300 000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-5 993 150.14	-5 457 266.13	-535 884.01
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-32 366.29	-14 049.78	-18 316.51
Total Aufwand	-16 776 528.70	-15 268 889.23	-1 507 639.47

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

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2020-30.06.2021 CHF	1.7.2019-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	17 737 593.07	17 727 392.23	10 200.84
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 364 991.17	-3 202.10	2 368 193.27
Realisierter Erfolg	20 102 584.24	17 724 190.13	2 378 394.11
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6 057 182.97	5 454 256.81	602 926.16
Gesamterfolg	26 159 767.21	23 178 446.94	2 981 320.27

Verwendung des Erfolges

	1.7.2020-30.06.2021 CHF	1.7.2019-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	17 775 900.07	17 760 612.98	15 287.09
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-38 307.00	-33 220.75	-5 086.25
Vortrag des Vorjahres	6 987 465.07	5 987 673.24	999 791.83
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	24 725 058.14	23 715 065.47	1 009 992.67
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	8 086 848.08	7 038 548.41	1 048 299.67
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-89 390.34	-51 083.34	-38 307.00
Vortrag auf neue Rechnung	7 997 457.74	6 987 465.07	1 009 992.67

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.7.2020-30.06.2021 CHF	1.7.2019-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	545 014 355.14	538 260 306.50	6 754 048.64
Ordentliche Jahresausschüttung	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	26 159 767.21	23 178 446.94	2 981 320.27
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	43 514.20	43 514.20	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus Kapitalgewinnen	1 503 882.55	1 507 084.65	-3 202.10
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	300 000.00	300 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	566 956 590.70	557 224 423.89	9 732 166.81
Inventarwert pro Anteil	14.24	13.99	0.24

Entwicklung der Anteile

	1.7.2020-30.06.2021 Anzahl	1.7.2019-30.06.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	39 827 620	39 827 620	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	39 827 620	39 827 620	0

Ausschüttung für 2020/2021

(Kein Coupon - Ex-Datum 5.10.2021)

Brutto	CHF 0.4200
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF 0.0000
Netto pro Anteil (zahlbar ab 7.10.2021)	CHF 0.4200

³ Verrechnungssteuerfrei

Anhang

	30.06.2021	30.06.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	2,6	2,3
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	12,2	12,2
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	635,9	617,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2021	30.06.2020
Mietausfallrate	4,6% ²	5,8% ¹
Fremdfinanzierungsquote	27,1%	21,1%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,7%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92,7%	92,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,0%	68,9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,82%	0,87%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,7%	4,2%
Agio/Disagio	42,3%	11,9%
Performance	32,5%	5,3%
Anlagerendite	4,9%	4,4%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

1 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,4% (anstelle von 5,8%) per 30.06.2020 belaufen.

2 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 4,6%) per 30.06.2021 belaufen.

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 (neu: Asset Management Association Switzerland (AMAS)) für die Immobilienfonds (Link: www.AMAS.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.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

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

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

	30.06.2021		30.06.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.06.2021 in Mio. CHF	30.06.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	25,7	14,1

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

	30.06.2021 in Mio. CHF	30.06.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	90,0	145,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

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

Die Auswirkungen aus der COVID-19 Pandemie nach dem ersten Lockdown sind im Jahresabschluss per 30. Juni 2020 bereits berücksichtigt. In der vorliegenden Berichtsperiode sind insgesamt 14 Mieteranfragen eingegangen, wovon bis zum 30. Juni 2021 zwölf Mieteranfragen bereits bearbeitet waren. Die offenen Anfragen per 30. Juni 2020 konnten bis auf zwei alle abgewickelt werden. Insgesamt sind per Stichtag somit noch vier Mieteranfragen in Bearbeitung.

Aufgrund der Entwicklung im Berichtszeitraum wurden Mietzinsersasse und -reduktionen im Umfang von CHF 0,02 Mio. gewährt, was 0,1% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Stundungen wurden nach dem ersten Lockdown keine mehr gesprochen, somit sind per Stichtag keine gestundeten Mieten mehr offen.

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

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

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Niederhasli	Niederglattestr. 10, 12		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139	1986	44	21	13	9	1
Basel	Belchenstr. 5, 7	1964	18	10	8	-	-
	Sperrstr. 83, 85	1987	19	8	11	-	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	1971	73	30	15	28	-
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	2012	49	8	24	14	3
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7	1985	40	12	12	12	4
Flawil	Oberstr. 4	1984	-	-	-	-	-
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45	1970	56	11	17	28	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2	1983	28	-	11	14	3

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	10 744 887.60	9 620 000		0.00
-	-	-	8 906 037.10	5 277 000		0.00
-	-	-	17 468 445.25	18 861 000		0.00
			37 119 369.95	33 758 000		0.00
4	27	44	3 880 515.25	5 344 000	2,6	233 325.60
1	13	31	3 828 058.80	5 521 000	19,1	198 160.00
-	27	56	7 096 929.20	6 796 000	7,6	299 461.60
-	45	77	8 440 837.50	8 783 000	8,6	387 448.00
1	48	93	20 101 203.20	19 709 000	5,4	629 110.00
4	2	24	7 885 383.70	7 521 000	6,1	115 038.00
-	-	19	9 539 415.65	9 445 000	0,0	138 246.00
-	37	69	9 299 591.00	11 000 000	3,4	563 069.00
2	33	56	9 361 238.10	9 491 000	3,6	398 473.00
-	21	33	2 768 045.00	2 999 000	2,7	169 781.00
-	15	29	4 069 383.00	4 002 000	0,6	202 009.00
7	16	56	7 041 169.05	7 411 000	3,9	446 998.50
-	6	24	4 048 623.00	4 371 000	0,3	217 140.00
-	7	35	7 389 606.20	7 533 000	3,1	327 332.40
-	28	51	6 050 216.15	7 172 000	1,8	343 158.00
4	44	102	11 852 521.25	19 510 000	0,9	712 679.80
-	7	21	3 776 529.65	5 951 000	6,0	212 000.00
82	591	1202	20 773 308.41	21 930 000	6,3	1 243 417.15
-	47	92	8 660 718.24	13 008 000	3,9	547 893.55
-	97	170	13 742 746.50	16 338 000	6,9	817 025.95
-	27	51	7 934 962.70	7 774 000	6,2	325 417.00
19	84	152	30 892 077.49	40 391 000	0,8	1 535 847.61
-	24	48	7 158 966.30	9 610 000	3,0	396 799.00
-	25	41	4 636 390.05	4 423 000	2,7	194 489.00
-	15	33	6 844 862.95	6 405 000	0,5	255 915.00
-	59	93	15 690 542.52	15 686 000	6,1	603 855.10
-	80	120	13 187 029.45	13 427 000	2,7	578 484.00
-	-	-	0.00	0	10,6	123 321.00
-	64	120	15 215 636.15	17 415 000	7,5	764 660.10
-	16	34	3 192 117.23	3 395 000	2,4	194 657.95
-	57	85	7 217 655.45	7 302 000	3,8	399 910.15

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17,19	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschstr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13	1962	26	8	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelnweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöftland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
St. Gallen	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dornackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a	1983	30	6	9	15	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	23	6	6	11	-
Wattwil	Grüenastr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfeldern	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhofstr. 15, 17/Vogelherdstr. 1	1965	24	8	12	4	-
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16	1958	18	-	6	6	6
	Wehntalerstr. 580, 582, 584	1953	27	21	6	-	-

Total Wohnbauten

Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
--------	---	------	----	----	----	----	---

davon im Baurecht

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	74	122	16 534 662.10	17 921 000	5,1	852 422.00
-	14	26	2 002 895.20	2 645 000	1,6	138 078.00
1	67	141	19 755 512.75	20 694 000	2,9	995 171.22
-	24	44	6 537 562.07	7 110 000	8,2	290 435.00
1	44	77	9 379 875.90	9 288 000	6,0	492 129.95
-	55	87	9 607 757.00	10 328 000	1,4	513 716.50
-	30	70	12 732 898.80	12 539 000	4,7	507 025.50
17	134	206	23 623 900.65	25 946 000	1,7	1 305 141.79
1	57	90	9 586 395.15	10 906 000	5,5	516 820.50
1	21	38	5 206 965.95	5 958 000	0,5	292 687.00
1	28	55	4 914 544.12	5 767 000	3,5	302 209.88
9	45	83	15 117 271.90	15 253 000	5,2	663 158.50
-	25	41	4 265 923.70	4 300 000	6,8	242 911.92
-	5	17	3 607 124.10	3 577 000	0,0	151 598.00
-	37	72	14 068 721.70	16 999 000	1,5	744 794.00
-	46	84	14 001 888.07	14 146 000	27,4	494 571.60
-	10	29	3 009 375.40	3 466 000	11,7	173 386.75
1	87	141	21 068 874.15	21 270 000	5,3	959 169.25
-	37	85	14 600 661.10	16 860 000	3,2	701 074.10
-	31	55	7 069 772.50	6 810 000	10,6	282 238.00
-	20	32	5 566 897.40	5 415 000	2,6	231 314.00
-	32	56	7 057 441.35	8 434 000	5,2	388 259.00
-	25	56	8 902 802.15	7 659 000	1,2	386 463.50
2	33	65	7 692 107.05	9 472 000	4,2	450 947.53
-	12	24	2 522 888.55	3 088 000	6,9	131 156.00
2	41	66	10 130 637.05	10 459 000	4,7	481 515.00
-	10	26	2 428 882.87	2 686 000	2,4	146 202.00
-	9	25	2 473 223.30	3 114 000	0,1	159 192.00
-	10	22	2 261 420.75	2 964 000	2,0	152 294.00
-	-	16	4 346 113.43	6 341 000	3,7	213 436.55
-	14	38	2 835 087.95	3 447 000	13,5	178 714.75
-	12	23	4 293 071.15	4 112 000	1,8	198 532.00
-	41	85	17 423 663.15	21 436 000	2,4	974 924.00
-	9	27	6 034 801.60	7 600 000	0,0	310 690.00
1	7	35	6 069 363.05	8 085 000	0,1	403 535.95
			588 307 262.25	655 758 000	4,6	29 001 038.20
-	41	85	17 423 663.15	21 436 000	2,4	974 924.00
			<i>17 423 663.15</i>	<i>21 436 000</i>	<i>2,4</i>	<i>974 924.00</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Niederhasli	Dorfstr. 13a	1981	-	-	-	-	-
Rorschach	Hauptstr. 73/Neugasse 14	1905	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3	1900	28	7	15	6	-
Basel	Dornacherstr. 8, 10	1976	45	34	7	4	-
	Klybeckstr. 51, 53	1954	20	11	6	3	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2-10	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zürich	Birmensdorferstr. 222, 224	1933	30	25	5	-	-
Total gemischte Bauten							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	7	15	6 492 224.65	4 406 000	0,0	272 410.15
-	-	-	0.00	0	7,4	259 175.85
			6 492 224.65	4 406 000	3,7	531 586.00
7	19	54	6 526 702.53	5 341 000	24,7	285 426.75
15	92	152	14 275 294.35	23 370 000	0,2	1 044 968.21
6	22	48	11 559 056.19	11 069 000	0,0	340 132.00
21	38	85	15 069 703.15	15 268 000	8,5	616 030.00
4	-	21	5 350 986.20	5 204 000	7,0	255 941.60
22	99	165	24 850 884.08	24 742 000	1,8	1 432 460.27
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	10,9	476 882.05
6	3	39	8 421 971.60	13 007 000	1,2	503 780.90
			95 901 219.15	109 224 000	5,0	4 955 621.78
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	10,9	476 882.05
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 223 000</i>	<i>10,9</i>	<i>476 882.05</i>
22	99	165	24 850 884.08	24 742 000	1,8	1 432 460.27
			<i>24 850 884.08</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,8</i>	<i>1 432 460.27</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	37 119 369.95	33 758 000		0.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	690 700 706.05	769 388 000	4,6	34 488 245.98
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 270 284.20</i>	<i>32 659 000</i>	<i>5,3</i>	<i>1 451 806.05</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 850 884.08</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,8</i>	<i>1 432 460.27</i>
Wohnbauten	588 307 262.25	655 758 000	4,6	29 001 038.20
<i>davon im Baurecht</i>	<i>17 423 663.15</i>	<i>21 436 000</i>	<i>2,4</i>	<i>974 924.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	6 492 224.65	4 406 000	3,7	531 586.00
Gemischte Bauten	95 901 219.15	109 224 000	5,0	4 955 621.78
<i>davon im Baurecht</i>	<i>9 846 621.05</i>	<i>11 223 000</i>	<i>10,9</i>	<i>476 882.05</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 850 884.08</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,8</i>	<i>1 432 460.27</i>
Total	727 820 076.00	803 146 000	4,6	34 488 245.98

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Baden	Bruggerstr. 137, 139	Wohnbauten	29.07.2020
Basel	Klybeckstr. 51, 53	Gemischte Bauten	29.07.2020
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin	Angefangene Bauten	15.12.2020
Basel	Belchenstr. 5, 7	Wohnbauten	22.01.2021
Basel	Sperrstr. 83, 85	Wohnbauten	22.01.2021
Verkäufe			
Flawil	Oberstr. 4	Wohnbauten	28.05.2021
Rorschach	Hauptstr. 73/Neugasse 14	Kommerziell genutzte Liegenschaften	28.05.2021

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
29.07.2020 - 28.08.2020	0,0%	-	30 000 000	-30 000 000	-
28.08.2020 - 28.09.2020	0,0%	-	30 000 000	-30 000 000	-
03.12.2018 - 20.11.2020	-0,1%	17 000 000	-	-17 000 000	-
23.11.2018 - 20.11.2020	-0,1%	30 000 000	-	-30 000 000	-
28.11.2018 - 20.11.2020	-0,1%	18 000 000	-	-18 000 000	-
29.05.2020 - 20.11.2020	0,1%	10 000 000	-	-10 000 000	-
14.12.2020 - 14.01.2021	-0,1%	-	6 000 000	-6 000 000	-
14.01.2021 - 12.02.2021	-0,1%	-	6 000 000	-6 000 000	-
12.02.2021 - 12.03.2021	-0,1%	-	5 000 000	-5 000 000	-
12.03.2021 - 21.05.2021	-0,1%	-	5 000 000	-5 000 000	-
20.01.2021 - 21.05.2021	0,3%	-	20 000 000	-20 000 000	-
20.11.2020 - 21.05.2021	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
21.05.2021 - 01.06.2021	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
21.05.2021 - 01.06.2021	0,3%	-	20 000 000	-20 000 000	-
21.05.2021 - 01.06.2021	-0,1%	-	5 000 000	-5 000 000	-
01.06.2021 - 30.06.2021	-0,2%	-	20 000 000	-20 000 000	-
20.11.2020 - 05.11.2021	0,0%	-	45 000 000	-	45 000 000
30.06.2021 - 05.11.2021	-0,2%	-	18 000 000	-	18 000 000
01.11.2019 - 05.11.2021	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
22.11.2019 - 19.11.2021	0,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.06.2021 - 01.06.2022	-0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
28.09.2020 - 06.10.2022	0,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
08.10.2020 - 06.10.2022	0,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
22.05.2020 - 19.05.2023	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
20.11.2020 - 05.10.2023	-0,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
Total		155 000 000	315 000 000	-252 000 000	218 000 000

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

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (neu: Asset Management Association Switzerland (AMAS)) 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 – Direct Residential 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 30. Juni 2021 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 30. Juni 2021 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, 4. Oktober 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 – Direct Residential „DR“ gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 77 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich drei Liegenschaften in der Projektierungs- oder Bauphase.

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 «Direct Residential» 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 SFAMA 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) 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 Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten 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 30. Juni 2021 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 803,1 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 69,9 Mio. respektive 9,53% 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. Der durchschnittliche marktgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 30. Juni 2021 wird mit 3,24% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,42% bis 3,93% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,67%.

Zürich, den 30. Juni 2021

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

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

Bildnachweis

- Stefan Schmidlin Fotografie; Titelbild (Gartenstrasse in Roggwil) Häsler Foto Video; Egerkingen
- Hüsler Foto; Sanierung in Langenthal
- Steiner SA; Neubauprojekt in Bussigny
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnüberbauung in Baden
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohn-und Geschäftshaus in Basel
- Raumgleiter; Ersatzneubauprojekt in Wetzikon
- Energie Zukunft Schweiz; Photovoltaikanlage in Langenthal

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel



Anhang C –
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per Januar 2021

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.)

UBS (CH) Property Fund — Direct Residential

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Teil I Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

UBS (CH) Property Fund — Direct Residential ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank aufgestellt und erstmals von der damaligen Eidgenössischen Bankenkommision 2006 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger⁽¹⁾ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.

1.2.2 Anlagepolitik

UBS (CH) Property Fund - Direct Residential investiert in erster Linie in Wohnliegenschaften in der Schweiz und in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Der Immobilienfonds hält Immobilien im direkten Grundbesitz.

Detaillierte Angaben zu der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil II, § 7-15) ersichtlich.

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, in Umweltrisiken, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung.

Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

1.2.4 Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Primäres Ziel ist die Substanzerhaltung der Anteile und ein teilweiser Inflationsschutz.

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem

¹ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür grundsätzlich beim Anteilhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Der Immobilienfonds hat den folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen und Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den für den Anleger relevanten steuerlichen Vorschriften, namentlich in dessen Domizilland. Daraus können sich für den Anleger je nach Land unterschiedliche Steuerfolgen ergeben. Potenzielle Anleger sind deshalb gehalten, sich über die für sie relevanten Steuerfolgen bei ihrem Steuerberater oder Treuhänder zu erkundigen. Keinesfalls können Fondsleitung und Depotbank eine Verantwortung für die individuellen Steuerfolgen beim Anleger

aus dem Kaufen und Verkaufen bzw. dem Halten von Fondsanteilen übernehmen.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Sie ist seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1 Million CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft von UBS Group AG.

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter, Managing Director, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Dr. Daniel Brüllmann, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, unabhängiges Mitglied,
- Werner Strebel, unabhängiges Mitglied

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
- Georg Pfister, Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Christel Müller, Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser, Leiter Compliance
- Beat Schmidlin, Leiter Legal Services

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2019 insgesamt 318 Wertschriftenfonds und 7 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 270 240 Mio. Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Administrationsdienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

2.2 Delegation von Teilaufgaben

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an Wincasa AG, Winterthur, an Livit AG, Zürich, an Apleona Real Estate AG, Wallisellen, an Privera AG, Bern sowie an de Rham & Cie S.A., Lausanne delegiert. Alle Liegenschaftenverwaltungen zeichnen sich durch eine langjährige Erfahrung in der Liegenschaftenbranche aus. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG und den genannten Liegen-

schaftsverwaltern abgeschlossener Vertrag über die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Liegenschaften.

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3 Informationen über die Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 972 183 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 54 707 Mio. per 31. Dezember 2019 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 68 601 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der

Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen in der Schweiz

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Basel.

4.3 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden unabhängigen Schätzungsexperten beauftragt:

- Stefan Pfister, lic. oec. HSG, MRICS
- Ulrich Prien, dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS
- Kilian Schwendimann, Betriebsökonom FH, MRICS
- Oliver Specker, dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

als Angestellte der KPMG AG, Real Estate, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich.

KPMG AG, Real Estate, zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und weist die entsprechenden Marktkenntnisse auf.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und den Schätzungsexperten bzw. KPMG AG, Real Estate, abgeschlossener Auftrag.

5 Weitere Informationen

5.1 Allgemeine Hinweise

Valorennummer	2646536
ISIN	CH0026465366
Kotierung	an der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Grundsätzlich wird der Nettoertrag innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres spesenfrei an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne werden in der Regel nicht ausgeschüttet, sondern im Fonds zur Wiedanlage zurückbehalten.

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugs-

verhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

Gemäss Art. 64 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.sfama.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.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: Im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezählten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: Im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktconforme Courtagen usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 CHF gerundet. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler im Publikationsorgan.

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung,
Depotbank und/oder Vertriebssträgern im
In- und Ausland höchstens 5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung,
Depotbank und/oder Vertriebssträgern im
In- und Ausland höchstens 2%

5.3.2 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 17 und § 18 des Fondsvertrags)

Zuschlag zum Nettoinventarwert höchstens 5 %
Abzug vom Nettoinventarwert höchstens 5 %

5.3.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1%.

Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen.

Ausserdem werden aus der pauschalen Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 5.3.4 des Prospekts bezahlt.

Aus § 19 des Fondsvertrages ist ersichtlich, welche Vergütungen und Nebenkosten nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind.

Der effektive Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

5.3.4 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- a) Die Mindestanlage in die mit «UBS (CH) Property Fund» bezeichneten Immobilienfonds;
- b) Das Vorliegen einer mit UBS abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarung wie zum Beispiel einer Rabattvereinbarung.

Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Kollektive Kapitalanlagen resp. Fondsleitungen, die in diesen Immobilienfonds investieren, sind nicht berechtigt, Rabatte zu verlangen; hiervon ausgenommen sind kollektive Kapitalanlagen des Promotors UBS. Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

5.3.5 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

Geschäftsjahr	(TER ^{REF}) - GAV	(TER ^{REF}) - MV (Market Value)
2017/2018	0,80%	0,81%
2018/2019	0,77%	0,92%
2019/2020	0,77%	0,87%

5.3.6 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

5.3.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission gemäss § 19 Ziff. 6 des Fondsvertrages belastet.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.ubs.com/realstate-switzerland abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.

5.5 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.6 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder 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.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

I. Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

§ 1

1. Unter der Bezeichnung UBS (CH) Property Fund — Direct Residential besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.
3. Depotbank ist UBS Switzerland AG, Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

A Der Fondsvertrag

§ 2

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

B Die Fondsleitung

§ 3

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind.
Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie die Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.
Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Teil II Fondsvertrag

- Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
 5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
 6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
 7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
 8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

C Die Depotbank**§ 4**

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe und Aktien von Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert fordert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Verteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritto- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

D Die Anleger**§ 5**

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft.
Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.
Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).
Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländi-

schen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

E Anteile und Anteilklassen

§ 6

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist.
Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.
Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zuge-

hör. Dabei werden in erster Linie Wohnliegenschaften erworben. UBS (CH) Property Fund - Direct Residential hält Immobilien im direkten Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Mindestens zwei Drittel dieser Immobilienwerte sind Wohnliegenschaften oder gemischt genutzte Liegenschaften mit einem überwiegenden Wohnanteil. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
 - a. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - b. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - c. Bauten mit gemischter Nutzung;
 - d. Stockwerkeigentum;
 - e. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - f. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
 - b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
 - c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist;
 - d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und

angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse sowie Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds

zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen

zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.
- Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen.
- Die Nebenkosten werden im Prospekt und vereinfachten Prospekt aufgeführt. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
 5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
 6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und vereinfachten Prospekt aufgeführt.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. 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 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren (Handänderungssteuern);
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;

- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- g) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- h) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- i) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten bzw. Honorare weiterer Experten;
 - Kosten bzw. Aufwände bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3% der Baukosten;
 - Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 2% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;
 - Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
 - Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie im Rahmen der Erstvermietung bei Neubauten und nach Sanierung;
 - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.
3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.

- 4. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
- 5. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
- 6. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die das Vermögen des Immobilienfonds investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

- 1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
- 2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.
- 3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
- 4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
- 5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch Ständesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

- 1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.
- Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlich-

keiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
 - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 2.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme

5. der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
6. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
7. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
8. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
9. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch fristlose Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderungen des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006.
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
3. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 25. September 2015.
5. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 27. Juni 2018 in Kraft.

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
CH-4052 Basel

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG und UBS Switzerland AG sind Mitglieder der UBS Gruppe
© UBS 2020 Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.



UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel
+41-61-288 20 20

www.ubs.com

© UBS 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

