

UBS Direct Urban

Halbjahresbericht 2021/2022

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2021
Valoren-Nr.: 19 294 039

Verkaufsrestriktionen

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

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

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
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
- 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
- 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

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- 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

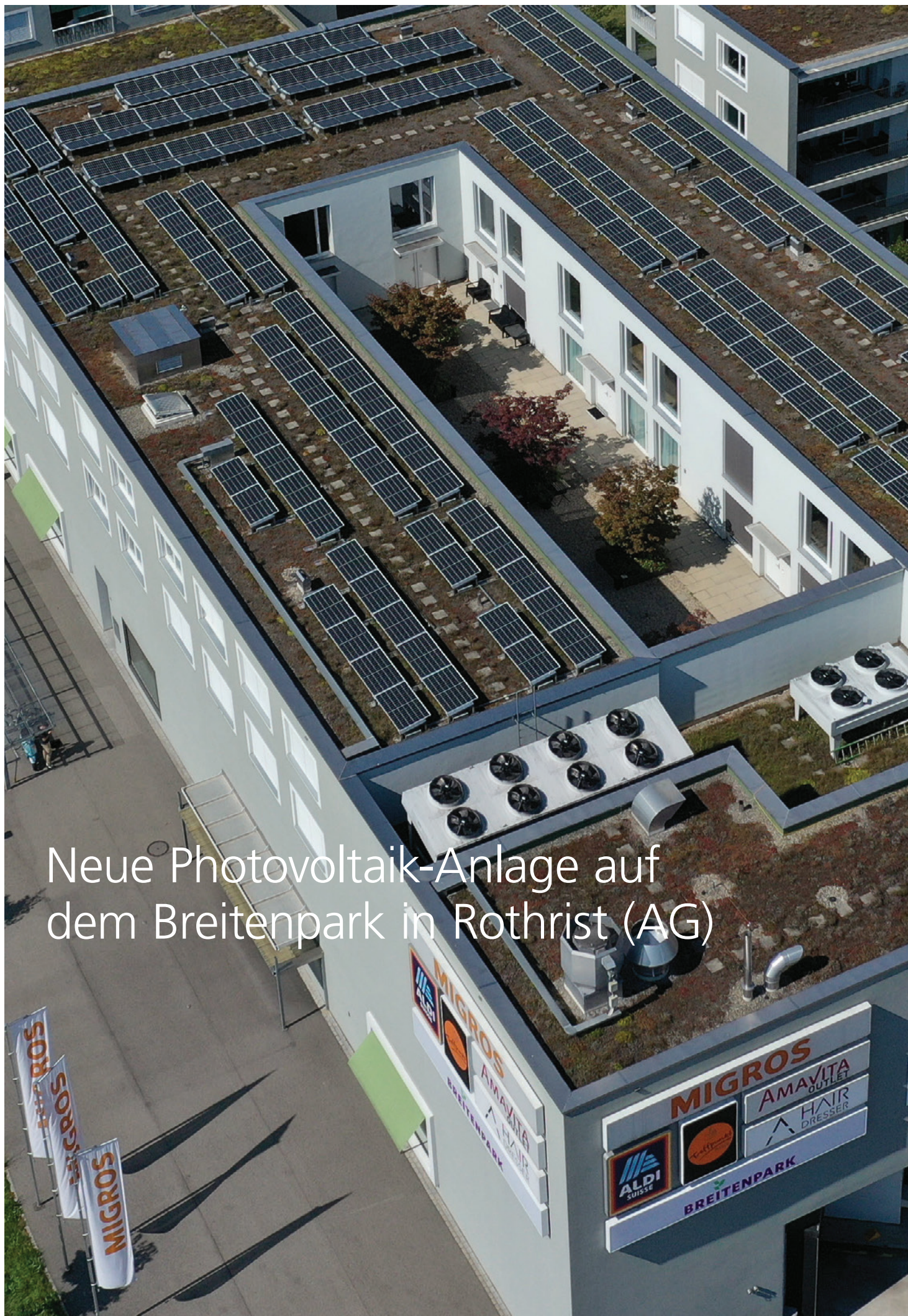
I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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.



Neue Photovoltaik-Anlage auf dem Breitenpark in Rothrist (AG)

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	417,1	412,7	327,7
Anzahl Anteile	35 995 349	35 995 349	28 796 279
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.59	11.46	11.38
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.33	0.33	0.30
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	14.90	14.20	12.05
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	576,5	491,7	446,9
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	583,9	493,1	450,5
Fremdkapital (in Mio. CHF)	166,8	80,4	122,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	9,9	8,3	7,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,6	0,5	0,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	6,2	5,8	4,4
Performance ² (nach 6 Monaten)	1,9%	16,6%	8,3%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	0,6%	12,7%	6,8%
Wohnbauten	47,5%	50,6%	41,1%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	37,3%	29,5%	29,4%
Gemischte Bauten	15,2%	17,7%	17,0%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	2,2%	12,5%
Kanton Zürich	43,7%	44,3%	41,4%
Kanton Aargau	13,9%	14,9%	15,6%
Kanton Bern	9,9%	8,0%	8,6%
Kanton Genf	6,5%	7,2%	7,6%
Kanton Basel-Stadt	6,0%	1,8%	0,0%
Übrige Kantone	20,0%	23,8%	26,8%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,7%	1,9%	1,1%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,3%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,7%	1,7%	1,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,3%	1,2%	0,8%
Agio/Disagio	28,6%	23,9%	5,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,1%	65,2%	66,6%
Fremdfinanzierungsquote	25,5%	13,8%	25,3%
Mietausfallrate	6,7% ³	8,8% ⁴	6,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,78%	0,90%	0,98%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,6% (anstelle von 6,7%) per 31.12.2021 belaufen.

4 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 8,6% (anstelle von 8,8%) per 31.12.2020 belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS Direct Urban führt auch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 die positive Entwicklung des Portfolios fort. So konnte sich der Fonds am Markt weiter etablieren und weist eine erfreuliche Performance aus. Dank der erfolgreichen Akquisition eines Deutschschweizer Liegenschaftsportfolios per 1. November 2021 besitzt UBS Direct Urban neu 23 Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 577 Mio. und führt damit sein selektives Wachstum konsequent weiter.

Marktsituation

Nachdem sich die kräftige wirtschaftliche Erholung auch im 3. Quartal 2021 fortsetzte, wurde die Schweizer Konjunktur gegen Ende des Jahres 2021 durch die Entstehung der Omikron-Virusvariante getrübt. Im Vergleich zu bisherigen Lockdown-Phasen blieb der negative Einfluss auf die Wirtschaftsaktivität jedoch relativ begrenzt. Damit schätzt Oxford Economics, dass das reale Bruttoinlandprodukt der Schweiz im 4. Quartal 2021 um 0,4% gegenüber dem Vorquartal trotz der herausfordernden Lage gewachsen ist. In der 2. Jahreshälfte 2021 gewann die Teuerungsdynamik aufgrund erheblicher Basiseffekte aus dem Jahr 2020 sowie anhaltender Störungen in den globalen Lieferketten an Fahrt. Die Intensität der Inflationsdynamik fällt aber in der Schweiz im Vergleich zur Lage in anderen entwickelten Ländern sehr moderat aus. Die Stärke des Frankens, welche die Teuerung bei importierten Gütern nach unten drückt, trägt zu dieser Tendenz bei. Trotzdem führten die erhöhten Inflationserwartungen in den globalen Märkten sowie die Perspektive einer restriktiveren Geldpolitik in den USA zu einer Aufwärtstendenz der Renditen am Anleihemarkt über die letzten Monate. Am Ende vom Januar 2022 lag die Rendite der 10-jährigen Schweizer Bundesobligation noch leicht unter der 0%-Marke.

Trotz jüngster Aufwärtsbewegungen der Renditen am Anleihemarkt blieben Schweizer direkte Immobilienanlagen in der 2. Jahreshälfte 2021 unverändert stark nachgefragt. Gemäss Wüest Partner sanken die Nettoanfangsrenditen im „Prime“-Segment des Transaktionsmarktes im Schnitt um 13 Basispunkte über diesen Zeitraum. Das Interesse der Anleger an Investitionen in Mehrfamilienhäuser blieb weiterhin erhöht, mit einem Rückgang der Transaktionsrenditen um 10 Basispunkte bei Spitzenobjekten.

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

Die graduelle Stabilisierung der Nutzermarktgrundlagen, insbesondere durch den Rückgang der Planungstätigkeit neuer Wohneinheiten und den schrittweisen Abbau der Leerstände am Markt, dürfte diese hohe Investorennachfrage gestützt haben.

Trotz aktueller Unsicherheit um die Zukunft der Arbeitswelt blieben zukunftsfähige Büroflächen am Anlagemarkt ebenfalls sehr begehrt. Die Nettoanfangsrenditen für diese Liegenschaften nahmen über die letzten sechs Monate um 20 Basispunkte ab. Damit scheinen Investoren das Szenario einzupreisen, dass moderne und gut gelegene Büroimmobilien nach der Pandemie eine weiterhin dynamische Nachfrage am Mietmarkt geniessen dürften. Eine ähnliche Tendenz ist im „Prime-Segment“ des Verkaufsflächenmarkts zu beobachten, wo die Transaktionsrenditen von Objekten an Top-Einkaufsstandorten um 10 Basispunkte im 2. Halbjahr 2021 sanken.

Entwicklung des Fonds vom 1. Juli bis 31. Dezember 2021

Stabiler Börsenkurs und erfreuliche Performance im ersten Halbjahr

Auch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 hat sich die Nachfrage nach Immobilien als Wertanlage weiter erhöht und damit den Druck auf die Renditen nochmals verstärkt. Vor allem bei Wohnliegenschaften an guten bis sehr guten Lagen werden weiterhin Rekordwerte gezeigt. Der Börsenkurs von UBS Direct Urban hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 mit CHF 14.90 gegenüber CHF 14.95 per 30.6.2021 das Niveau halten können, was einer Performance (inkl. Ausschüttung) von 1,9% entspricht. Im Betrachtungszeitraum der vergangenen sechs Monate beträgt die Börsenperformance des Gesamtmarktes, gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR, 0,6%, welche UBS Direct Urban damit deutlich übertrifft. Über die letzten fünf Jahre erzielte UBS Direct Urban eine kumulierte Rendite von 34,9%.



Geschäftsliegenschaft in Winterthur (ZH)



Geschäftsliegenschaft in Thun (BE)

Gesteigerte Mieterträge sowie Reduktion der Mietausfallrate

Dank mehreren Vermietungserfolgen konnte der Leerstand im Portfolio in den letzten sechs Monaten weiter reduziert werden. Per 31.12.2021 weist UBS Direct Urban eine Mietausfallrate von 6,7% aus. Dies entspricht einer Senkung um 2,1 Prozentpunkte gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des vergangenen Jahres. Die Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 19% auf rund CHF 9,9 Mio. gesteigert werden.

Akquisition eines Liegenschaftsportfolios in der Deutschschweiz

Mit Antritt per 1. November 2021 konnte UBS Direct Urban ein attraktives Liegenschaftsportfolio bestehend aus drei Immobilien in den Städten Aarau, Thun und Winterthur erwerben (Eigentumsübertrag am 28.10.2021). Die Hauptnutzung der Liegenschaften ist kommerziell (Verkauf und Büro), ergänzt durch einen Wohnanteil von knapp 10%. Für die kommerziellen Flächen bestehen grösstenteils langfristige Mietverträge. Das Portfolio zeichnet sich durch zentrale und innerstädtische Lagen aus. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 45 Mio. Mit dieser Akquisition wird die Strategie des selektiven Wachstums an urbanen, stabilen Lagen konsequent weitergeführt. Die Liegenschaften ergänzen damit das Bestandesportfolio ideal.



Geschäftsliegenschaft in Aarau (AG)

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 147,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 25,5% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/22 auf CHF 9,9 Mio. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Mietzinseinnahmen sind sehr gering. Die gewährten Mietzinserrasse belaufen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf insgesamt CHF 8154 resp. 0,1% der Mietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf positive CHF 86 334. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2021 beläuft sich auf -0,2% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 0,3 Jahre.

Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20,7% gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 7,0 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Urban

Als gesamtschweizerischer und gut diversifizierter gemischter Immobilienfonds ist UBS Direct Urban von der anhaltenden Pandemiesituation mittlerweile lediglich marginal tangiert. Nur noch die wenigsten Mieter sind von den weiterhin bestehenden Einschränkungen direkt betroffen. Weitere Informationen dazu finden sich im Finanzbericht.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4 186 705.40	405 421.87	3 781 283.53
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	0.00	10 810 000.00	-10 810 000.00
Wohnbauten ¹	273 769 000.00	248 702 000.00	25 067 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	214 840 000.00	144 482 000.00	70 358 000.00
Gemischte Bauten ¹	87 307 000.00	87 100 000.00	207 000.00
Laufende Sanierungen	619 000.00	607 000.00	12 000.00
Total Grundstücke	576 535 000.00	491 701 000.00	84 834 000.00
Sonstige Vermögenswerte	3 152 274.38	999 679.86	2 152 594.52
Gesamtfondsvermögen	583 873 979.78	493 106 101.73	90 767 878.05
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-147 000 000.00	-68 000 000.00	-79 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ²	0.00	0.00	0.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-4 436 786.55	-1 126 593.95	-3 310 192.60
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-151 436 786.55	-69 126 593.95	-82 310 192.60
Total Verbindlichkeiten	-151 436 786.55	-69 126 593.95	-82 310 192.60
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	432 437 193.23	423 979 507.78	8 457 685.45
Geschätzte Liquidationssteuern	-15 356 059.00	-11 306 581.00	-4 049 478.00
Nettofondsvermögen	417 081 134.23	412 672 926.78	4 408 207.45

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-29 227.40	-24 431.70	-4 795.70
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9 926 293.72	8 341 347.16	1 584 946.56
Aktivierte Bauzinsen	18 193.32	100 000.00	-81 806.68
Sonstige Erträge	208 501.06	3 778.84	204 722.22
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	935 879.10	-935 879.10
Total Ertrag	10 123 760.70	9 356 573.40	767 187.30
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	86 334.14	97 689.69	-11 355.55
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-593 551.71	-497 171.44	-96 380.27
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-118 116.39	-63 794.49	-54 321.90
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-435 162.37	-431 748.39	-3 413.98
Verwaltungsaufwand ³	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-651 343.40	-630 400.00	-20 943.40
Schätzungsaufwand ³	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-32 110.00	-35 000.00	2 890.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-75 000.00	-75 000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-2 075 495.40	-1 873 000.00	-202 495.40
die Depotbank ³	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-14 762.76	-8 359.86	-6 402.90
Total Aufwand	-3 909 207.89	-3 516 784.49	-392 423.40

¹ Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

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

³ Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	6 214 552.81	5 839 788.91	374 763.90
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	6 214 552.81	5 839 788.91	374 763.90
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	826 039.51	-8 158.74	834 198.25
Gesamterfolg	7 040 592.32	5 831 630.17	1 208 962.15

Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	415 377 812.82	327 085 560.12	88 292 252.70
Ordentliche Jahresausschüttung	-11 878 465.15	-9 502 772.05	-2 375 693.10
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	82 717 314.30	-82 717 314.30
Gesamterfolg	7 040 592.32	5 831 630.17	1 208 962.15
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	6 460 013.48	6 460 013.48	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	6 180.76	6 180.76	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	75 000.00	75 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	417 081 134.23	412 672 926.78	4 408 207.45
Inventarwert pro Anteil	11.59	11.46	0.13

Entwicklung der Anteile

	1.7.2021-31.12.2021 Anzahl	1.7.2020-31.12.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 995 349	28 796 279	7 199 070
Ausgegebene Anteile	0	7 199 070	-7 199 070
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	35 995 349	35 995 349	0

Anhang

Anhang per 31.12.2021

	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	0,8	0,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	287,5	258,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallrate	6,7% ²	8,8% ³
Fremdfinanzierungsquote	25,5%	13,8%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,1%	65,2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - NAV	n.a.	n.a.
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,78%	0,90%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,7%	1,7%
Agio/Disagio	28,6%	23,9%
Performance ¹	1,9%	16,6%
Anlagerendite ¹	1,7%	1,9%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association).

¹ Berechnung für 6 Monate.

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,6% (anstelle von 6,7%) per 31.12.2021 belaufen.

³ Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 8,6% (anstelle von 8,8%) per 31.12.2020 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 AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

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

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	2,9%	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	1,7

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

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	0,0	0,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Beringen	Im Benze 25, 27, 29, 31	2016	38	6	10	22	-
Dietikon	Schulgutstr. 1, 3/Grünastr. 16, 18, 20**	2016	87	7	22	49	9
Genève	Carouge 110, rue de	1940	24	24	-	-	-
Kreuzlingen	Gutenbergstr. 1**	2008	39	19	20	-	-
Locarno	Via Pietro Romero 3	2020	24	7	11	6	-
Möhliln	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10
Pratteln	Farnsburgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	1	28	12	-
Zürich	Goldbrunnenstr. 157, 159, 161/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24	2020	61	38	22	1	-
Total Wohnbauten							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Aarau	Igelweid 5	1960	-	-	-	-	-
Basel	Steinentorstr. 30	1973	-	-	-	-	-
Gambarogno	Chiesa 1, via alla**	1974	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Agy 1, route d'	1999	-	-	-	-	-
Männedorf	Seestr. 103**	2000	-	-	-	-	-
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22**	2014	26	16	10	-	-
Thun	Bälliz 30	2008	3	1	1	1	-
Winterthur	Untertor 3 - 5	1928	-	-	-	-	-
Zürich	Freiestr. 129**	1890	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Aarburg	Bahnhofstr. 40	2019	36	30	6	-	-
Basel	Leonhardsberg 1	1871	13	10	3	-	-
St. Gallen	Multergasse 22**	1920	10	6	4	-	-
Thun	Talackerstr. 55, 57**	2007	44	2	6	21	15
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	48	86	18 365 571.93	18 700 000	3,6	387 474.00
16	97	200	68 955 715.04	77 176 000	9,2	1 288 313.89
4	-	28	8 691 751.50	12 350 000	0,6	229 453.50
-	41	80	18 782 847.25	18 230 000	1,0	340 850.70
-	25	49	11 880 687.74	11 180 000	5,6	214 620.00
-	22	39	4 730 916.10	5 683 000	4,9	129 647.25
-	56	92	20 366 036.65	24 440 000	1,2	443 292.00
-	11	39	8 681 222.75	10 440 000	9,0	188 463.50
-	56	97	17 868 258.71	24 850 000	1,7	459 588.00
-	32	93	55 946 418.91	70 720 000	0,1	936 625.00
			234 269 426.58	273 769 000	4,2	4 618 327.84
12	-	12	6 755 562.75	7 100 000	2,6	40 080.67
14	-	14	26 118 418.20	25 400 000	0,0	436 919.70
5	1	6	18 654 927.74	17 242 000	12,5	393 750.00
29	54	83	42 661 785.59	28 980 000	41,5	450 166.76
8	106	114	39 803 318.75	42 610 000	0,0	926 466.00
13	51	90	37 568 198.22	38 730 000	0,4	962 541.70
8	-	11	16 947 650.20	18 000 000	0,0	123 909.70
10	-	10	22 568 547.50	22 000 000	14,6	103 413.00
1	-	1	14 656 025.70	14 892 000	0,0	200 000.10
			225 734 434.65	214 954 000	9,9	3 637 247.63
8	85	129	27 734 585.36	28 497 000	11,4	572 030.00
3	-	16	8 311 444.00	8 910 000	3,2	144 243.80
3	-	13	12 678 524.05	11 195 000	11,0	179 711.00
14	65	123	36 200 620.05	39 210 000	1,4	774 733.45
			84 925 173.46	87 812 000	6,3	1 670 718.25

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total fertige Bauten (inkl. Land)	544 929 034.69	576 535 000	6,7	9 926 293.72
Wohnbauten	234 269 426.58	273 769 000	4,2	4 618 327.84
Kommerziell genutzte Liegenschaften	225 734 434.65	214 954 000	9,9	3 637 247.63
Gemischte Bauten	84 925 173.46	87 812 000	6,3	1 670 718.25
Total	544 929 034.69	576 535 000	6,7	9 926 293.72

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Aarau	Igelweid 5	Kommerziell genutzte Liegenschaften	28.10.2021
Thun	Bälliz 30	Kommerziell genutzte Liegenschaften	28.10.2021
Winterthur	Untertor 3 - 5	Kommerziell genutzte Liegenschaften	28.10.2021
Verkäufe			
Keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
31.03.2021 - 30.09.2021	-0,1%	33 000 000	-	-33 000 000	-
31.03.2021 - 30.09.2021	-0,2%	35 000 000	-	-35 000 000	-
31.03.2021 - 30.09.2021	-0,2%	26 000 000	-	-26 000 000	-
25.10.2021 - 31.12.2021	-0,1%	-	45 000 000	-45 000 000	-
30.09.2021 - 31.12.2021	-0,1%	-	43 000 000	-43 000 000	-
30.09.2021 - 31.03.2022	-0,2%	-	61 000 000	-	61 000 000
31.12.2021 - 01.04.2022	-0,2%	-	86 000 000	-	86 000 000
Total		94 000 000	235 000 000	-182 000 000	147 000 000

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

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Tecan Schweiz AG

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Fotografen

- Architekturbüro giuliani.hönger, Zürich; Titelbild (Dietikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Breitenpark in Rothrist
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Geschäftsliegenschaft in Winterthur
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Geschäftsliegenschaft in Thun
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Geschäftsliegenschaft in Aarau

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

