

UBS Direct Urban

Emission 2020 de nouvelles parts

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban

Prospectus d'émission et de cotation du 24 septembre 2020



Table de matières

Table de matières	2
Principales informations	3
Restrictions de vente	4
Offre de souscription	6
Risques	8
Données générales sur UBS Direct Urban	10
Rapport Annuel 2019/2020	Annex A
Prospectus avec contrat de fonds intégré en août 2020	Annex B

Notification:

Sur la base de l'article 109 de l'ordonnance sur les services financiers, et donc pour la durée de la période de transition, ce prospectus a été rédigé conformément à l'article 65 de la loi sur les services financiers («LSFin») et au règlement de cotation de la SIX Swiss Exchange, en date du 8 novembre 2019 et entré en vigueur du 1^{er} janvier 2020. Pour cette raison, ce prospectus n'a pas été vérifié ou approuvé par une agence de contrôle suisse conformément à l'article 51 LSFin.

Principales informations

Période de souscription Du 22 au 30 octobre 2020, 12h00

Rapport de souscription 4 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part

Prix de souscription CHF 11.95 par nouvelle part

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds; il est basé sur la valeur d'inventaire (après distribution) au 30 juin 2020 et inclus l'achat du revenu couru, la commission d'émission de 2,9% ainsi que des frais accessoires de 2,1% en faveur de la fortune du fonds.

Libération 6 novembre 2020

Méthode d'émission L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur.

Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercé. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué.

Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.

Clearing SIX SIS AG, Olten

Monnaie de négoce CHF (francs suisse)

Organisme de compensation / Banque de Dépot UBS Switzerland AG

Numéros de valeur / ISIN / Symboles Parts: 19.294.039 / CH0192940390 / DUPF
Droits de souscription: 56.748.188 / CH0567481889 / DUPF1

Dans ce prospectus d'émission et de cotation, le rapport annuel 2019/2020 pour UBS (CH) Property Fund – Direct Urban a été inclus en allemand car les informations ne sont actuellement disponibles qu'en allemand. Uniquement le prospectus d'émission et de cotation en allemand fait foi pour la cotation.

Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds à l'étranger, les dispositions concernant les fonds de placement et celles d'ordre fiscal en vigueur dans le pays concerné s'appliquent.

L'émission des parts du fonds s'adresse au public uniquement en Suisse et dans la Principauté de Liechtenstein.

En dehors de la Suisse et de la Principauté de Liechtenstein, la vente, le courtage ou le transfert des parts de fonds ainsi que la distribution de ce prospectus et d'autres documents relatifs à l'offre et la vente des parts de ce fonds peuvent être limités ou interdits. En particulier, les restrictions suivantes s'appliquent:

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 Urban 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.

Principauté de Liechtenstein

Le fonds bénéficie d'une autorisation de distribution pour la principauté de Liechtenstein.

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

² Amending Directive means Directive 2010/73/EC

Allemagne

Le fonds ne bénéficie pas d'une autorisation de distribution en Allemagne et une autorisation de distribution n'a pas été demandée auprès de la BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen). Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds en Allemagne.

France

Le fonds ne bénéficie pas d'une autorisation de distribution en France et une autorisation de distribution n'a pas été demandée auprès de la AMF (Autorité des marchés financiers). Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds en France.

Offre de souscription

Base juridique

La direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA a décidé le 18 septembre 2020 de procéder à l'émission de nouvelles parts UBS (CH) Property Fund – Direct Urban («UBS Direct Urban»).

Emission contre droits de souscription

Sur la base des parts de fonds en circulation au 22 octobre 2020, les détenteurs des parts mentionnées ci-après se verront proposés

au maximum 7'199'070 nouvelles parts UBS Direct Urban durant la période comprise entre le 22 et le 30 octobre 2020, 12h00

aux conditions suivantes:

1. Rapport de souscription

4 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part.

L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur. Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercés. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué. Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.

2. Prix de souscription

CHF 11.95 par nouvelle part.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds; il est basé sur la valeur d'inventaire (après distribution) au 30 juin 2020 et inclus l'achat du revenu couru, la commission d'émission de 2,9% ainsi que des frais accessoires de 2,1% en faveur de la fortune du fonds.

3. Exercice du droit de souscription

Les droits de souscription sont portés en compte par l'entremise des banques dépositaires. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur dès le 30 octobre 2020, 12h00.

La direction du fonds se réserve le droit, après l'expiration du délai de souscription, de souscrire les droits non exercés et de placer les parts correspondantes sur le marché.

4. Négoce du droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 22 au 28 octobre 2020.

5. Jour ex droits

Dès le 6 octobre 2020, les parts UBS Direct Urban sont négociées ex droit au bénéfice et à partir du 22 octobre 2020 ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

6. Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 6 novembre 2020.

7. Matérialisation

Les parts constitueront des titres intermédiés. Le porteur de parts du fonds n'est pas autorisé à exiger la livraison d'une part au porteur ou d'un certificat.

8. Jouissance

Les nouvelles parts portent jouissance rétroactivement à partir du 1^{er} juillet 2020.

9. Distribution pour l'exercice 2019/2020

La distribution pour l'année 2019/2020 de CHF 0.33 par part est effectuée avec valeur le 8 octobre 2020. La distribution n'est pas soumise à l'impôt anticipé.

10. Cotation

La cotation de nouvelles parts a été demandée et approuvée pour le 6 novembre 2020 conformément avec le «standard pour les placements collectifs de capitaux» à la SIX Swiss Exchange.

11. Force Majeure

La direction du fonds est autorisée, en raison d'événements marquants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou relative à la bourse ou autres incidents graves à tout moment avant le début du négoce de droit de souscription, prévu pour le 22 octobre 2020, de reporter l'émission des nouvelles parts à une date ultérieure ou de ne pas l'effectuer du tout. Une décision correspondante serait publiée par communiqué de presse.

Risques

Risques liés à l'investissement

Le fonds UBS Direct Urban est soumis aux dispositions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Lesdites dispositions peuvent éventuellement minimiser les risques cités mais ne peuvent en aucun cas les supprimer.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts du fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Direct Urban dans le cadre de cette émission sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque spécifiques ci-après (énumération non exhaustive). De tels risques peuvent, individuellement ou combinés, exercer un impact négatif sur la situation bénéficiaire du fonds immobilier et sur l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que sur le cours boursier. Ils peuvent en outre entraîner une réduction de la valeur des parts.

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

UBS Direct Urban investit dans des immeubles d'habitation ainsi que des immeubles commercial et se concentre sur les zones urbaines dans toute la Suisse, d'où sa dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle et aux conditions-cadres économiques. A titre d'exemple, une évolution conjoncturelle défavorable peut entraîner une hausse des logements vacants. Par conditions-cadres économiques générales, on entend à titre d'exemple un ralentissement économique généralisé, une variation des taux d'inflation en Suisse ou de l'attrait des facteurs de localisation des zones économiques centrales suisses en comparaison internationale. Une évolution conjoncturelle négative peut également peser sur l'environnement boursier, ce qui peut se répercuter sur la SIX Swiss Exchange et donc sur les cours des parts.

Transformations au sein du marché immobilier suisse

Par le passé, le marché immobilier affichait des structures cycliques. A l'avenir également, les fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent survenir sur les marchés des locataires et des propriétaires. Ces fluctuations ne vont pas forcément de pair avec l'évolution conjoncturelle générale. Toutefois, la demande d'immeubles commerciaux notamment est liée à l'évolution de la conjoncture. Une offre excessive risque d'entraîner une réduction des revenus locatifs et des prix de l'immobilier tandis qu'un tarissement de l'offre se traduit par une hausse. De ce fait, aucune conclusion fiable ne peut être émise concernant les prévisions d'évolution du marché suisse de l'immobilier. De plus, on ne peut exclure des écarts sensibles de l'immobilier en fonction de sa localisation et/ou de son affectation.

Liquidités restreintes

Le marché de l'immobilier suisse se caractérise par une liquidité restreinte, en particulier pour les immeubles de plus grande taille, ce qui peut avoir des répercussions négatives sur les prix. Il existe un risque que l'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers assez importants soit, en fonction de la situation du marché, en partie impossible ou possible sous réserve de concessions tarifaires.

Evolution des taux

Les variations des taux du marché des capitaux (en particulier du taux hypothécaire) et de l'inflation, voire des prévisions d'inflation, peuvent exercer une influence majeure sur la valeur de l'immobilier et l'évolution des loyers locatifs ainsi que sur les coûts de financement.

Evaluation de l'immobilier

Conformément aux art. 64 LPCC, 88, al. 2 LPCC, 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives SFAMA relatives aux fonds immobiliers (lien: www.sfama.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance au moyen d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Ils sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de la vente de biens fonciers appartenant à la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier doit être estimée par les experts. La valeur vénale des immeubles correspond au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin dans le cadre d'une transaction commerciale usuelle. Les éventuelles opportunités qui peuvent notamment se présenter lors de l'acquisition et de la vente de valeurs immobilières détenues par le fonds sont au cas par cas exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Des écarts sont donc possibles par rapport aux estimations.

Etablissement de bâtiments, projets de construction

Conformément au contrat du fonds, la direction du fonds peut demander la construction de bâtiments pour le compte du fonds. Jusqu'à l'achèvement desdits bâtiments, les investissements peuvent nécessiter des moyens considérables sur une période prolongée et cela peut prendre un certain temps avant que les bâtiments génèrent un rendement. De plus, la construction de bâtiments peut impliquer tous les risques inhérents à la planification et à l'exécution des travaux, en particulier pour les projets importants.

Risques environnementaux

A l'achat d'immeubles, la direction du fonds vérifie les risques environnementaux. Si des nuisances ou problèmes environnementaux sont constatés, soit les coûts prévisibles seront soit intégrés au calcul du prix d'achat, soit une indemnisation sera convenue avec le vendeur, soit l'achat de l'immeuble sera décliné. Toutefois, l'apparition ultérieure de sites contaminés, inconnus jusqu'alors, ne peut globalement pas être exclue. Il peut en découler de considérables coûts d'assainissement imprévus ainsi que des conséquences sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Changements de lois et de directives

D'éventuels changements à l'avenir de lois, de diverses prescriptions ou de la pratique des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit de l'environnement, de la loi sur l'aménagement du territoire et du droit de superficie, ou encore du droit de placement collectif des capitaux et des marchés des capitaux peuvent exercer un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts et revenus, et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Formation des prix

Bien que les parts d'UBS Sima soient cotées à la SIX Swiss Exchange, on ne peut garantir en permanence un marché suffisamment liquide pour les parts. Un volume de liquidités insuffisant peut avoir des retombées négatives sur la négociabilité et les cours des parts et entraîner un regain de volatilité des cours. On ne peut garantir que les parts seront négociées au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire, voire au-dessus.

La direction du fonds s'engage à racheter les parts à la fin d'un exercice sous réserve d'un préavis de 12 mois aux conditions fixées dans le contrat du fonds (voir § 5 ch. 5 du contrat du fonds).

Evolution de la valeur du fonds immobilier

La performance obtenue par le passé ne saurait préjuger de la performance future des parts de fonds.

Données générales sur UBS Direct Urban

Utilisation des revenus nets

UBS Direct Urban procède continuellement à des acquisitions et au lancement de projets de construction. L'activité des derniers mois a accentué la croissance continue du portefeuille permettant ainsi d'améliorer encore sa qualité et sa diversification. Par ces acquisitions et ces projets de construction bien situés dans les régions de Saint-Gall, Bâle, Zurich et Locarno, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 104 millions de CHF. UBS Direct Urban confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse en propriété directe. Le fonds investit principalement dans des immeubles résidentiels et commerciaux dans les centres urbains en Suisse.

Une large part du produit de l'émission bénéficiera aux projets présentés ci-dessous:

Acquisition d'un immeuble à usage mixte
Multergasse, Saint-Gall
Volume d'investissement d'env. 12 millions de CHF
Entrée en possession au 4^{ème} trimestre 2019



Acquisition d'un immeuble à usage mixte
Leonhardsberg, Bâle
Volume d'investissement d'env. 8 millions de CHF
Entrée en possession au 2^{ème} trimestre 2020



Acquisition d'un immeuble commercial
Freiestrasse, Zurich
Volume d'investissement d'env. 15 millions de CHF
Entrée en possession au 2^{ème} trimestre 2020



Nouvelle construction immeuble d'habitation
Via Romerio «Residenza Morettina», Locarno
Volume d'investissement d'env. 12 millions de CHF
Fin des travaux au 2^{ème} trimestre 2020



Démolition-reconstruction de l'immeuble d'habitation
Leonhard-Ragaz-Weg / Goldbrunnenstrasse, Zurich-Wiedikon
Volume d'investissement d'env. 57 millions de CHF
Fin des travaux prévue au 4^{ème} trimestre 2020



Le produit restant de l'émission servira à l'acquisition d'immeubles supplémentaires, au financement d'assainissements et de projets de construction ainsi qu'au remboursement d'emprunts externes.

Breve information sur UBS Direct Urban

UBS Direct Urban investit à hauteur d'environ 38.5% dans des immeubles résidentiels et d'environ 29.6% dans des immeubles commerciaux (bureaux et bâtiments industriels), en tous Suisse.

Les investissements sont surtout concentrés dans les zones urbaines dans toute la Suisse. UBS Direct Urban détient au 30 juin 2020 des biens immobiliers pour une valeur vénale de 487.4 mio de CHF. Ces immobiliers se trouvent pour la plupart situés dans les cantons de Zurich (43.9%), Argovie (14.9%), Berne (8.0%), Fribourg (7.3%) et Genève (6.5%).

Procédures judiciaires

Pas de procédures judiciaires en cours.

Modifications du capital durant les trois dernières années

Aucune modification du capital a été effectuée durant les trois dernières années.

Evolution du cours



Source: Bloomberg

Evolution du cours en chiffres

L'évolution du cours des parts est la suivante (cours de clôture ajustés en CHF):

Parts UBS Direct Urban	2016	2017	2018	2019	2020 ¹
Plus haut	12.48	12.81	12.49	12.55	14.70
Plus bas	11.46	11.20	9.76	9.95	11.30

¹ 1 janvier – 8 septembre 2020

Source: Bloomberg

Distributions (en CHF)

UBS Direct Urban	2016	2017	2018	2019	2020 ¹
Distribution	0.25	0.25	0.25	0.30	0.33

¹ Le paiement a lieu le 8 octobre 2020

Clôture de l'exercice

30 juin

Fondation / Prospectus avec contrat de fonds intégré

29 novembre 2012 / août 2020

Société d'audit

Ernst & Young SA, Bâle

Documents

Les rapports annuels et semestriels des fonds de placement UBS peuvent être obtenus gratuitement auprès d'UBS Fund Management (Switzerland) SA, case postale, CH-4002 Bâle, ou consultés sur le site Internet suivant: www.ubs.com, sous la rubrique «UBS Funds».

Modifications importantes depuis le dernier Rapport Annuel

Depuis le dernier bouclage au 30 juin 2020, aucun changement matériel a eu lieu.

Responsabilité quant au contenu du Prospectus

UBS Fund Management (Switzerland) SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et de cotation et déclare par la présente qu'à sa connaissance les indications sont exactes, et qu'aucun fait important n'a été omis.

UBS Fund Management (Switzerland) SA déclare que le rapport annuel de l'année 2019/2020 (Annex A) fait partie intégrante de ce prospectus de cotation.

Bâle, le 24 septembre 2020

UBS Fund Management (Switzerland) SA

André Valente
Directeur

Dr. Daniel Brüllmann
Responsable des fonds immobiliers

Annex A –
Rapport Annuel 2019/2020

(Cette page a été laissée blanche intentionnellement.)

UBS Direct Urban

Jahresbericht 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzrechnung	18
Anhang	20
Liegenschaftenverzeichnis	22
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	26
Bewertungsbericht	27

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2020
Valoren-Nr.: 19 294 039

Verkaufsrestriktionen

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

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

- André Müller-Wegner, Präsident
Managing Director
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(bis 31.12.2019)
- Reto Ketterer, Vizepräsident (bis 31.12.2019)
Präsident (ab 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Mitglied (bis 31.12.2019)
Vizepräsident (ab 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied (ab 1.1.2020)
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin
Unabhängiges Mitglied
- Andreas Schlatter
Unabhängiges Mitglied (bis 31.12.2019)

Geschäftsleitung

- André Valente
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo
Leiter Business Development & Client Management und
Stellvertretender Geschäftsführer
- Dr. Daniel Brüllmann
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Leiter Process Platform, Systems und Leiter Finance
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin
Leiter Legal Services

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre
Geschäftsstellen in der Schweiz

Kontaktstelle in Liechtenstein

Zahlstelle
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft,
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland sind die folgenden Ausführungen zu beachten: Das deutsche Investmentsteuergesetz wurde zum 1. Januar 2018 umfangreich reformiert. Die Reform brachte grundlegende Veränderungen bei der Besteuerung von Publikumsfonds mit sich. Die in der Vergangenheit ausgestellten Bescheinigungen gem. § 5 InvStG, welche im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sind nach neuer Rechtslage nicht mehr vorgesehen.

Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt erfolgt über den WM Datenservice.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung verfügt der vorliegende Immobilienfonds in Österreich über den steuerlichen Status des Meldefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes (InvFG) und meldet zu diesem Zweck die Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 186 (2) Z 2 InvFG an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Private Investoren, die ihre Anteile auf einem österreichischen Depot halten, unterliegen grundsätzlich der KEST-Endbesteuerung. Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Mehr als 20% aller
Gebäude mit Solartechnik
ausgestattet.



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	333,6	332,6	328,0
Anzahl Anteile	28 796 279	28 796 279	28 796 279
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	11.58	11.55	11.39
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.33	0.30	0.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	12.70	11.40	11.80
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	487,4	422,4	401,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	493,1	426,5	403,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	159,6	93,8	75,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	15,7	14,2	13,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	0,8	0,8	0,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	9,5	8,6	8,3
Performance ¹	14,2%	-1,1%	-10,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,1%	9,8%	-3,1%
Wohnbauten	38,5%	43,5%	44,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	29,6%	30,9%	32,8%
Gemischte Bauten	17,9%	9,1%	9,5%
Bauland/Angefangene Bauten	14,0%	16,5%	13,0%
Kanton Zürich	43,9%	43,1%	43,3%
Kanton Aargau	14,9%	14,8%	13,0%
Kanton Bern	8,0%	9,1%	9,5%
Kanton Freiburg	7,3%	8,1%	9,0%
Kanton Genf	6,5%	8,0%	8,1%
Übrige Kantone	19,4%	16,9%	17,1%
Kennzahlen gemäss SFAMA	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Anlagerendite	3,0%	3,7%	2,9%
Ausschüttungsrendite	2,6%	2,6%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98,7%	99,6%	85,7%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,8%	3,6%	2,8%
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)	2,0%	2,8%	2,3%
Agio/Disagio	9,6%	-1,3%	3,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,3%	68,7%	70,8%
Fremdfinanzierungsquote	29,7%	20,1%	17,2%
Mietausfallrate ²	6,6%	8,2%	10,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,78%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	0,99%	0,86%

¹ Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

² Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,0% (anstelle 6,6%) per Jahresabschluss belaufen. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des PortfolioManagements

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban konnte im Geschäftsjahr 2019/2020 trotz grosser Unsicherheiten im Zusammenhang mit COVID-19 seine positive Entwicklung eindrücklich fortsetzen. Dank der erfolgreichen Fertigstellung der attraktiven Neubauprojekte, der Akquisition von drei Liegenschaften an urbanen Toplagen sowie Aufwertungen im Portfolio ist der Verkehrswert um rund 15% auf CHF 487,4 Mio. gestiegen. Die Mietzinseinnahmen lagen mit CHF 15,7 Mio. um CHF 1,5 Mio. höher als im Vorjahr. Die Erhöhung der Ausschüttung um 10% auf CHF 0.33 pro Anteil ist Ausdruck der deutlich gestärkten Ertragskraft des Fonds. Die Anlagerendite beträgt solide 3,0%. Mit einer erfreulichen Börsenperformance von 14,2% konnte der Fonds den Markt (SXI Real Estate Funds TR 5,1%) deutlich übertreffen.

Marktbericht

Wirtschaft: COVID-Pandemie mischt die Karten neu

Ähnlich wie 2019 hätte 2020 ein Jahr mit mässigem, aber positivem Wachstum für die Schweizer Wirtschaft werden sollen. Der Ausbruch der globalen COVID-19-Pandemie führte jedoch zu einer abrupten Abwärtskorrektur der Aussichten. Gegenwärtig ist die Bandbreite der Prognosen im Markt immer noch gross, aber der Konsens deutet auf einen markanten Rückgang des realen BIP der Schweiz von über -3% für 2020 hin. Die schrittweise Aufhebung der Lockdown-Massnahmen beeinflusst die konjunkturelle Erholung im In- und Ausland positiv, wobei das Risiko einer weiteren Pandemiewelle weiterhin besteht.

Der aktuelle makroökonomische Ausblick (wirtschaftliche Herausforderungen, starker Franken, tiefe Inflation) spricht für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, was den Weg für eine Verlängerung des extrem tiefen Zinsumfelds ebnet. Dies stützt die relative Attraktivität der Investitionen im Schweizer Immobilienmarkt weiterhin.

Mietwohnungen: Erwartete Resilienz bestätigt sich

Der Mietwohnungsmarkt blieb weitgehend verschont von den Konsequenzen der COVID-19-Pandemie. Auf dem Höhepunkt des Lockdowns wurden Wohnimmobilien zum Zufluchtsort, in welchen sich der grösste Teil der täglichen Aktivitäten abspielte. Damit erfolgten die Mietzinseinnahmen in diesem Sektor auch in dieser aussergewöhnlichen Situation weitgehend normal. Die direkten Einflüsse der Pandemie auf das Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen sind bisher vielfältig: Die Zuwanderung in die Schweiz hat sich zwar infolge der Sondersituation des Coronavirus in der 1. Jahreshälfte verlangsamt, aber nur in

einem geringen Umfang (-5,7% im Jahresvergleich). Dafür hat die Intensität der Auswanderungen stärker abgenommen, so dass der Wanderungssaldo 2020 bis einschliesslich Juni einen Anstieg von 5,4% gegenüber dem Vorjahr verzeichnete. Jedoch dürften die Wanderungsbewegungen im 2. Semester immer noch eingeschränkt bleiben, was das Nachfragewachstum im Schweizer Wohnungsmarkt etwas dämpfen könnte.

Ende der Stabilisierung im Büroflächenmarkt und Herausforderungen bei Einzelhandelsimmobilien

2019 hat sich der Büroflächenmarkt sehr positiv entwickelt. Die sehr robuste Lage auf dem Arbeitsmarkt hat die Absorption unterstützt, was zu einem Rückgang des Büroflächenangebots und einer Stabilisierung des Mietniveaus in vielen lokalen Märkten führte. Allerdings dürfte die Verschlechterung der wirtschaftlichen Aussichten nach dem Ausbruch des Coronavirus die positive Entwicklung im Schweizer Büromarkt unterbrechen, wodurch etwas mehr Druck auf die Angebotsmieten dieses Sektors zu erwarten ist.

Mit Ausnahme des Food-Sektors wurde die Detailhandelsbranche direkt von den Lockdown-Massnahmen betroffen. Trotz einer kräftigen Erholung der Einkaufsaktivitäten im Mai und Juni 2020 stellt die COVID-19-Pandemie eine bedeutende Herausforderung für den bereits fragilen Verkaufsflächenmarkt dar. Damit dürften die Anleger vermehrt eine höhere Risikoprämie bei Einzelhandelsimmobilien im Transaktionsmarkt verlangen.

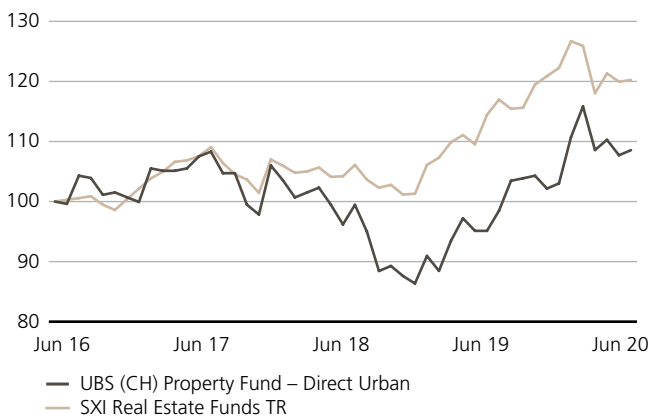
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2019/2020

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS Direct Urban hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2019/2020 von CHF 11.40 auf CHF 12.70 erhöht, wodurch das Agio auf 9,6% gestiegen ist. Dieser Anstieg des Börsenaufschlags wird unter anderem auch durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilien mit attraktiver nachhaltiger Ertragsstärke unterstützt. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.30 weist UBS Direct Urban für das abgelaufene Geschäftsjahr eine erfreuliche Performance von 14,2% aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 5,1%).

Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 11.55 auf CHF 11.58. Die Zunahme resultiert insbesondere aus dem Baufortschritt der Neubauprojekte sowie dem Anstieg des Verkehrswerts der Bestandesliegenschaften. Für das Geschäftsjahr 2019/20 ergibt sich eine Anlagerendite von 3,0%. Dank der um 10,3% gesteigerten Mietzinseinnahmen konnte der Nettoertrag weiter ausgebaut und damit die nachhaltige Ertragsstärke verbessert werden. Aufgrund des vorliegenden Resultats hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung um 10% auf CHF 0.33 zu erhöhen. Daraus ergibt sich eine Payout-Ratio von 98,7%.

Liegenschaftsportfolio

UBS Direct Urban konnte im vergangenen Geschäftsjahr das Portfoliovolumen dank der Akquisition von drei

Liegenschaften, der Fertigstellung von Neubauten sowie Aufwertungen im Bestand um insgesamt 15,4% von CHF 422,4 Mio. auf CHF 487,4 Mio. erhöhen. Damit ist der Wert des Liegenschaftsportfolios mit neu 19 Immobilien gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 65 Mio. angestiegen. Die Fremdfinanzierungsquote steigt durch die Bautätigkeiten und die Akquisitionen im Vergleich zu 20,1% im Vorjahr auf aktuell 29,7%.



Steigerung der Mietzinseinnahmen um rund 10% auf CHF 15,7 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft deutlich gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 14,2 Mio. um 10,3% auf CHF 15,7 Mio. erhöht. Haupttreiber dieser Ertragssteigerung war die Übernahme der Neubauliegenschaft in Aarburg ins Bestandesportfolio. Zusätzlich trugen die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten in Dietikon und Beringen sowie die drei im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Liegenschaften in St. Gallen, Basel und Zürich ihren Teil zu diesem guten Resultat bei. Auch in Zukunft werden die vor kurzem abgeschlossenen Neubauprojekte einen weiteren Anstieg der Mietzinseinnahmen unterstützen. Der Gesamtertrag 2019/2020 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 49%, Verkauf 23%, Gewerbe 11%, Büro 8%, Parken 7% und 2% sonstige kommerzielle Nutzung.



Senkung der Mietausfallrate um rund 20% auf 6,6%

UBS Direct Urban konnte seine kumulierte Mietausfallrate gegenüber dem Ende Juni 2019 publizierten Wert weiter deutlich reduzieren. Per Jahresabschluss 2020 liegt diese bei 6,6% und konnte somit innert 12 Monaten um rund 20% gesenkt werden. Stichtagsbezogen per Geschäftsjahresabschluss liegt die Leerstandquote bei 6,1%. Mit diesem beachtlichen Zwischenresultat zeigt UBS Direct Urban, dass der eingeschlagene Weg mittels proaktivem Vermietungsmanagement Wirkung zeigt, was die positiven Perspektiven des Fonds für die Zukunft unterstreicht.

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 Teilmietzinserrasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Urban

Der direkt investierende Immobilienfonds UBS Direct Urban zeichnet sich durch ein qualitativ hochwertiges und junges Portfolio an urbanen Lagen in der gesamten Schweiz aus. Während der überwiegende Teil der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung stammt, werden knapp 10% aus den von den Massnahmen des Bundesrates direkt betroffenen Branchen/Mietern generiert. Geht man von durchschnittlichen Mietzinserrassen von 1-2 Monaten aus, ergibt sich für UBS Direct Urban als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Ertragsausfall von 1-2% (ceteris paribus).

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

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Neubauprojekt in Wiedikon ZH

Der Bau des Neubauprojektes «Sihlfeld-Zürich» macht erfreuliche Fortschritte und die Wohnliegenschaft kann voraussichtlich per November 2020 den Mietern übergeben werden. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 57 Mio. umfasst zwei Gebäude mit 61 Wohnungen und 30 Einstellplätzen an bester Lage im begehrten Zürcher Wohnquartier Kreis 3. Die Nachfrage nach Wohnungen in dieser Qualität und an solchen Lagen ist ungebrochen hoch und es zeichnet sich bereits heute eine Vollvermietung per Bezug der Liegenschaft ab.

Nach dem Abschluss der Bauarbeiten erfolgt die finale SGNI Gold Zertifizierung. Das von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft vergebene Zertifikat gilt als umfassendes Nachhaltigkeitslabel nach internationalem Standard und besitzt bereits heute grosse Akzeptanz auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Die Betrachtung der Nachhaltigkeit erfolgt entlang des gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft – von der Planung und Konstruktion bis hin zum Betrieb und zur Nutzung – und macht diese messbar.

Der hohe Nachhaltigkeitsstandard der Liegenschaft spiegelt sich u. a. in folgenden Massnahmen wider:

- Photovoltaik-Anlage
- Sole-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Brauchwasser
- Einsatz einer Mieter-Service-App mit direktem Kontakt zur Immobilienverwaltung, Zugriff auf Bedienungsanleitungen/Grundrisse/Merkblätter, Paketboxen, Energiemonitoring

- Planung und Bau durch den Einsatz des innovativen Building Information Modeling (BIM)
- Parkplätze vorbereitet bzw. ausgerüstet für Elektromobilität
- Nachhaltige und ressourcenschonende Materialwahl

Mit der Aufnahme dieser Wohnliegenschaft in das Bestandesportfolio von UBS Direct Urban wird dem angestrebten Portfolioausbau zugunsten eines qualitativ guten und diversifizierten Portfolios Rechnung getragen, ausserdem werden auch die Nachhaltigkeitsziele von Real Estate Schweiz konsequent verfolgt.

Weitere Informationen: www.sihlfeld-zuerich.ch

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 57 Mio.
Bauzeit:	2018 - 2020
Fertigstellung:	November 2020
Anzahl Whg:	61
Nachhaltigkeit:	«SGNI » Zertifikat in Gold vorzertifiziert, Building Information Modeling (BIM), Sole-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Service-App



Zukauf von drei attraktiven Mehrfamilienhäusern an urbanen Lagen

Mit drei Zukäufen im Geschäftsjahr 2019/20 erweitert UBS Direct Urban sein Portfolio auf neu 19 Liegenschaften in 11 Kantonen und führt damit seine Strategie des selektiven Wachstums an robusten Lagen konsequent weiter. Alle drei Akquisitionen unterstreichen sowohl geografisch als auch aufgrund der Nutzungsverteilung den strategischen Fokus von UBS Direct Urban und steigern das Verkehrswertvolumen auf rund CHF 500 Mio.

Akquisition in St. Gallen

Per 1. Dezember 2019 konnte UBS Direct Urban eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Multergasse 22 im Zentrum der Altstadt von St. Gallen erwerben. Das Gebäude an bester Lage, inmitten des kulturellen und wirtschaftlichen Zentrums der Ostschweiz, ist voll vermietet und das Investitionsvolumen betrug rund CHF 12 Mio.

Die Liegenschaft wurde 1997 gesamtsaniert und hofseitig mit einem Anbau erweitert. Die rund 500 m² kommerzielle Flächen im Unter- und Erdgeschoss sind langfristig an ein dänisches Einrichtungs-Label vermietet, welches die Verkaufsfläche bei Bezug komplett renoviert hat. Die zehn Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen verfügen über einen attraktiven Mix aus 2.5-, 3- und 3.5-Zimmerwohnungen.

Akquisition in Basel

Das Wohn- und Geschäftshaus am Leonhardsberg 1 befindet sich inmitten der Grossbasler Altstadt, nur wenige Schritte vom Barfüsserplatz entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Parkhäuser, zahlreiche Restaurants und Bars, Geschäfte sowie Schulen sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Die Liegenschaft stammt aus der Bauzeit um 1871 und steht in einer Zone für Stadt- und Dorfschutz, in welcher die nach aussen sichtbare historische Substanz zu erhalten ist. Das übrige Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft mit 13 Wohnungen, einem Restaurant sowie einem Coiffeurbetrieb ist vollvermietet. Der Antritt erfolgte per Anfang Juni 2020. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 8 Mio.

Akquisition in Zürich

Mit Antritt per 1. Juni 2020 hat UBS Direct Urban eine kommerziell genutzte, voll vermietete Liegenschaft an der Freiestrasse 129 im ruhigen Englischviertel-Quartier in Zürich erwerben können. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 14,5 Mio.

Die 4-geschossige Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1890 und wurde im Neubarock-Stil erbaut. Das Objekt zeichnet sich durch mehrheitlich hohe, lichtdurchflutete Räume aus, welche grösstenteils mit Fischgrat-Parkett und Stuckatur ausgestattet sind. Die Liegenschaft wurde 1995 einer umfassenden Sanierung unterzogen und im Jahr 2018 sind - im Zuge der Neuvermietung an eine Schule - verschiedene Instandhaltungsarbeiten ausgeführt worden.



Vollvermietung im Einkaufszentrum Breitenpark in Rothrist

UBS Direct Urban und das Einkaufszentrum Breitenpark in Rothrist begrüßen Aldi Suisse als neuen Ankermieter. Nach Anpassungen an der Anlieferung sowie dem Ausbau der Innenflächen, konnte Aldi Suisse per 1. Juni 2020 die rund 1420m² Retailfläche beziehen. Es konnte ein langjähriger Mietvertrag mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden, welcher die Attraktivität des Einkaufszentrums weiter erhöht. Mit diesem Vermietungserfolg sind alle kommerziellen Flächen vermietet und UBS Direct Urban unterstreicht damit sein erfolgreiches Vermietungsmanagement.

Fertigstellung der Liegenschaft in Locarno

Das attraktive Wohnbauprojekt «Residenza Morettina» in unmittelbarer Nähe der Altstadt von Locarno wurde termingerecht fertiggestellt und konnte per April 2020 den ersten Mietern übergeben werden. Auf einer Nutzfläche von rund 1830 m² sind auf sieben Stockwerken 24 moderne Wohnungen entstanden. Der Wohnungsmix besteht aus sieben 2.5-Zimmer-Wohnungen, elf 3.5-Zimmer-Wohnungen sowie sechs 4.5-Zimmer-Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über elektrifizierte Storen und Markisen sowie eine Video- Gegensprechanlage. Die Wärmeversorgung wird mittels einer Wärmepumpe und unterstützend durch eine thermische Solaranlage sichergestellt. Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 12 Mio. ergänzt die qualitativ hochwertige Liegenschaft das bestehende Portfolio von UBS Direct Urban ideal.

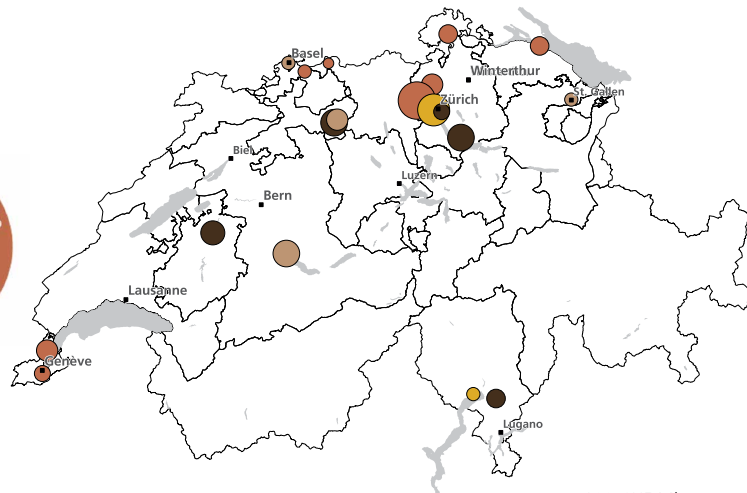
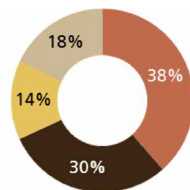


Erstellung dreier Photovoltaikanlagen

Mit der Erstellung von drei Photovoltaikanlagen im Geschäftsjahr 2019/20 unterstreicht UBS Direct Urban seine Verantwortung, die Nachhaltigkeitsziele von Real Estate Schweiz konsequent und zeitnah umzusetzen. So wurden sowohl bei der Geschäftsliegenschaft in Männedorf ZH als auch anlässlich der Dachsanierung in Contone TI Solaranlagen auf den Dächern erstellt. Ausserdem wurde beim Neubauprojekt in Locarno eine thermische Solaranlage zur Unterstützung der Wärmepumpe errichtet, was die Attraktivität der Liegenschaft steigert. Weitere Photovoltaikanlagen sind bei den Liegenschaften in Rothrist und in Zürich-Wiedikon in Umsetzung.

Investitionsschwerpunkte von UBS Direct Urban

- Wohnbauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischte Bauten
- Bauland / angefangene Bauten



100 CHF Mio.
 50
 20
 (basierend auf den Verkehrswerten pro Liegenschaft)

Property Finder

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

Nachhaltigkeitsbericht

Philosophie

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

Auf dem Weg zum positiven Impact

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

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Zentrum

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

Nachhaltige Portfolioentwicklung

UBS Direct Urban steht für ein qualitativ hochwertiges und diversifiziertes Portfolio bestehend aus Wohnbauten und kommerziellen Liegenschaften an robusten Lagen in der gesamten Schweiz. Im vergangenen Geschäftsjahr akquirierten wir sowohl eine gewerblich genutzte Liegenschaft im Neubarock-Stil in Zürich wie auch zwei Wohn- und Geschäftshäuser in der Grossbasler Altstadt und in der Altstadt St. Gallen. Alle drei Immobilien befinden sich in attraktiven Stadtteilen und ergänzen so das Portfolio des Fonds mit seiner urbanen Ausrichtung optimal.

Wir fokussieren uns auf ein nachhaltiges Wachstum unseres Portfolios und berücksichtigen bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte und Kriterien. Stellvertretend dafür steht unser SGNI Gold-vorzertifizierter Neubau mit 61 Wohnungen im beliebten Wohnquartier Zürich-Wiedikon. Von der Auswahl nachhaltiger Baumaterialien, wie beispielsweise biozidfreiem, mineralischem Putz und Anstrich, über das nutzerorientierte Wohnkonzept «Wohnen mit Service» bis zu einer Sole-Wasser Wärmepumpe und Strom durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach, bietet die Liegenschaft alles für einen umweltbewussten und komfortablen Lebensstil.

Fokus auf Mieterbedürfnisse

Wir schaffen Wohn-, Arbeits- und Lebensräume mit dem Anspruch, heute und in Zukunft den Bedürfnissen der Mieter und Nutzer gerecht zu werden. Deshalb beschäftigen wir uns laufend mit technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen und nehmen diese in die Planung von Neubau-

und Sanierungsprojekten auf. Im Wohnbereich werden helle und offene Räume, Komfort, Sicherheitsgefühl und die Annehmlichkeiten einer städtischen Umgebung, wie etwa die Nähe zu Restaurants, Freizeitaktivitäten und zum öffentlichen Verkehr, immer wichtiger. Diese Aspekte berücksichtigen wir beispielsweise bei unseren Neubauten in Aarburg und Zürich-Wiedikon. Dort bieten wir auch zusätzliche Dienstleistungen, wie zum Beispiel Paketboxen im Eingangsbereich, an. Auf die zunehmende Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge reagierten wir in Männedorf, in Rothrist und beim Bauprojekt in Wiedikon mit entsprechenden Vorrichtungen. Wir installieren bei unseren Neubauten E-Ladestationen oder Leerrohre für nachfolgende Anschlüsse, um auch in Zukunft für weitere Entwicklungen in der Elektromobilität vorbereitet zu sein.

Ein optimaler Mietermix ist zentral für den Erhalt und die Steigerung der Attraktivität unserer Geschäftsliegenschaften. Dazu stehen wir auch in ständigem Austausch mit bestehenden Mietern. Im vergangenen Geschäftsjahr legten wir beispielsweise im Breitenpark in Rothrist Verkaufsflächen für einen zweiten grossen Food Retailer zusammen, nachdem wir uns mit den bestehenden Mietern des Einkaufszentrums vorgängig abgesprochen haben. Durch den Neumieter profitieren nun alle Nachbarsgeschäfte von einer höheren Kundenfrequenz und Synergien im Einkaufszentrum.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Die Resultate der diesjährigen Beurteilung durch GRESB werden aufgrund von COVID-19 nach der Veröffentlichung des Jahresberichtes von UBS Direct Urban publiziert. 2019 erzielte UBS Direct Urban mit fünf Green Stars (Höchstnote) ein hervorragendes Ergebnis. UBS Direct Urban wurde mit dem ersten Platz und somit zum nachhaltigsten Fonds in der Kategorie Schweiz Diversified ausgezeichnet.



Gebäudezertifikate

Inklusive unserer Neubauliegenschaft in Wiedikon sind aktuell 31,6% unserer Liegenschaften SGNI Gold, Minergie oder DGNB¹ im Betrieb zertifiziert und 47,4% der Immobilien in unserem Portfolio verfügen über einen GEAK Plus².

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Beringen, Im Benze	Minergie
Dietikon, Schulgut- / Grünaustrasse	Minergie
Männedorf, Seestrasse	DGNB Gebäude im Betrieb
Thun, Talackerstrasse	DGNB Gebäude im Betrieb

Neubauliegenschaften	Zertifikat
Aarburg, Bahnhofwest (Bezug 1. September 2019)	Minergie
Wiedikon, Kreis 3 ZH (Bezug Winter 2020)	SGNI Gold vorzertifiziert

¹ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen: Das DGNB Gebäude im Betrieb-Zertifikat bewertet die ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität von Gebäuden und schafft die Datengrundlage für zukunftsfähige, auf Klimaschutz ausgelegte Optimierungen der Bestandsliegenschaften.

² Gebäudeenergieausweis der Kantone.


Nachhaltiges Immobilienmanagement

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

Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019/2020




Mit 5 Sternen von GRESB ausgezeichnet
Erster Platz:
Schweiz Diversified

Rund 80% unserer Liegenschaften verfügen über ein Zertifikat oder einen Energieausweis

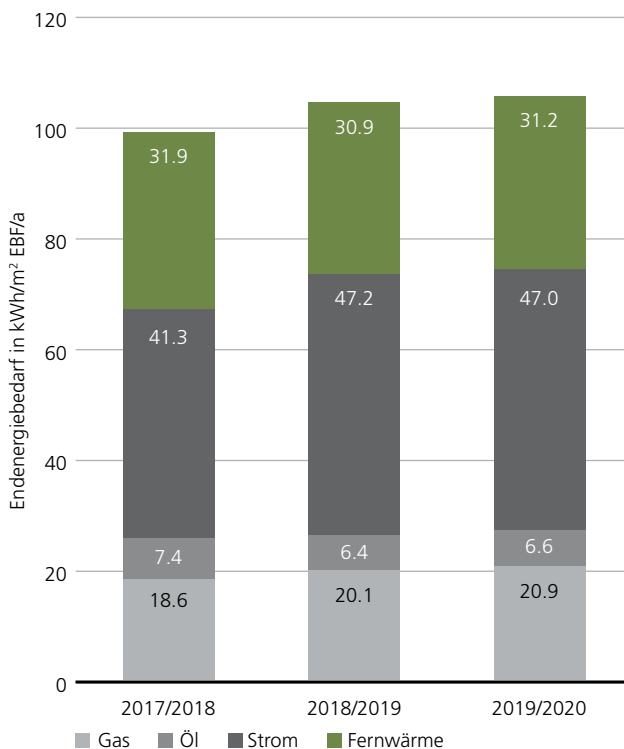


21% unserer Liegenschaften sind mit Solartechnik ausgestattet

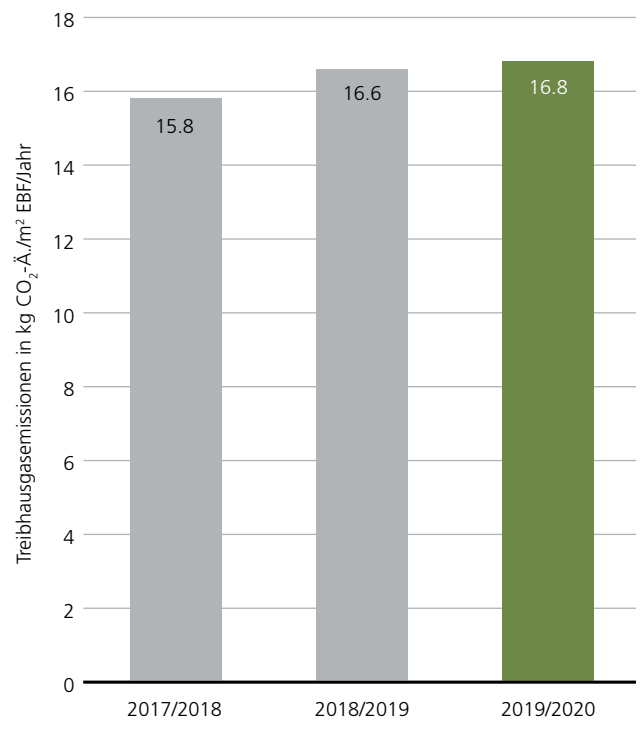


Rund 50% unserer Liegenschaften decken ihren Wärmebedarf mit erneuerbarer Energie

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)




Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



Die Nachhaltigkeitskennzahlen beziehen sich auf % -Angaben in Bezug auf die Anzahl Liegenschaften. Der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen haben im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zugenommen. Dieser Anstieg ist vor allem auf die klimakorrigierte Berechnungsmethode zurückzuführen, da die Anzahl Heizztage tiefer war.

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



«Wir positionieren
uns bereits heute
als nachhaltiger
Fonds.»

Stephan Pellegrini
Fund Manager
UBS Direct Urban

Welche Schwerpunkte legte UBS Direct Urban im Bereich Nachhaltigkeit im vergangenen Geschäftsjahr?

Wir fokussierten uns auf den erfolgreichen Abschluss unserer Neubauprojekte nach modernsten Nachhaltigkeitsstandards in Locarno und Aarburg und führten unseren Wohnneubau in Wiedikon planmässig weiter. Die Zertifizierung unserer Liegenschaften und der Ausbau erneuerbarer Energien waren weitere Schwerpunkte. Wir installierten drei neue Photovoltaikanlagen in Männedorf, Locarno und Contone. Damit sind bereits 21% unserer Liegenschaften mit Solartechnik ausgestattet. Wir planen und projektieren weitere Photovoltaikanlagen, wie beispielweise in Zürich-Wiedikon und Rothrist, wo die Installationsarbeiten bereits gestartet sind, und werden diese Quote in den nächsten Jahren laufend weiter erhöhen.

Sie sprechen Zertifizierungen an. Welche Fortschritte erzielte UBS Direct Urban in diesem Bereich?

Zentral war für uns die SGNi Gold-Vorzertifizierung unseres Wohnbauprojekts in Zürich-Wiedikon. Unsere Liegenschaften in Männedorf und Thun erhielten das DGNB Gebäude im Betrieb-Zertifikat Silber. Zudem führten wir bei acht Immobilien eine Analyse des energetischen Zustands und der Effizienz gemäss GEAK Plus durch. Aktuell verfügen rund 80% unserer Liegenschaften über Zertifikate oder Leistungsausweise. Kurz- bis mittelfristig planen wir alle unsere Gebäude zu zertifizieren, da Zertifikate und Ausweise einen messbaren und transparenten Vergleich unserer Immobilien ermöglichen und uns erlauben, die Nachhaltigkeit unseres Bestandesportfolios klar aufzuzeigen.

Welche Ziele setzt sich UBS Direct Urban für die Zukunft?

UBS Direct Urban soll mit seinem Portfolio zukünftig beispielhaft für einen nachhaltigen Schweizer Immobilienfonds stehen. Der erste Platz beim GRESB Rating zeigt, dass unser Nachhaltigkeitsengagement Wirkung zeigt. Dies motiviert uns für die weitere Umsetzung der UBS Nachhaltigkeitsstrategie. Indem wir den Anteil fossiler Heizsysteme im Portfolio weiter reduzieren und unsere Photovoltaikprojekte vorantreiben, werden wir unseren ökologischen Fussabdruck auch zukünftig weiter verbessern. Gleichzeitig möchten wir das Wohlbefinden und die Zufriedenheit unserer Mieter Schritt für Schritt erhöhen. Um das zu erreichen, müssen wir ihre Anliegen kennen. Deshalb wollen wir die Kommunikation zwischen Mietern und Verwaltung weiter vereinfachen, beispielsweise mit einer App wie in Zürich-Wiedikon oder mittels regelmässiger Mieterbefragungen.

Warum ist UBS Direct Urban eine attraktive Anlage für nachhaltig orientierte Investoren?

Mit unseren modernen Gebäuden an stark nachgefragten, urbanen Lagen und dem konsequenten Fokus auf Nachhaltigkeit, positionieren wir uns als nachhaltiger Immobilienfonds. Dies bestätigt beispielsweise der hohe Anteil an zertifizierten Gebäuden in unserem Portfolio. Unser wichtigstes Asset ist jedoch unser erfahrenes Team, das täglich mit Leidenschaft attraktive Liegenschaften für unsere Mieter gestaltet. Die Zufriedenheit unserer Mieter zeigt sich in tiefen Fluktuationszahlen und daraus resultierenden stabilen Mieterträgen. Ausserdem verfügen nachhaltige Immobilien an urbanen Lagen über ein höheres Aufwertungspotenzial, wodurch wir langfristig solide Renditen für unsere Investoren erwirtschaften.

Finanzbericht

Besteuerung

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

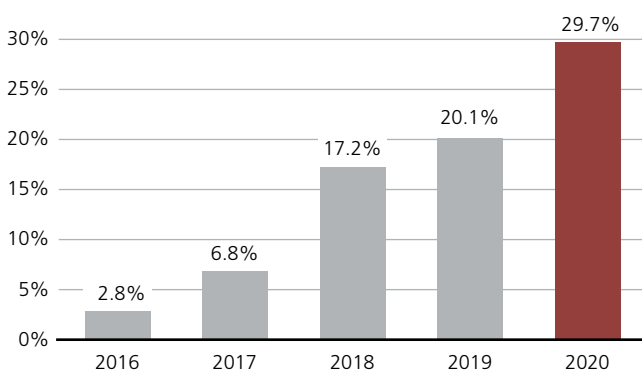
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 333,6 Mio. und hat gegenüber dem Vorjahr um 0,3% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 144,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 29,7% und liegt unterhalb der gesetzlichen Limite von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 8,5 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 11,3 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 3,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte der Liegenschaften respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Bereits im vergangenen Jahr haben diverse Kantone (u.a. der Kanton Basel-Stadt und Genf) die Gewinn- und Kapitalsteuern reduziert. Im laufenden Geschäftsjahr haben u.a. die Kantone Fribourg, Solothurn, St. Gallen und Thurgau die STAF umgesetzt, was sich positiv auf die Steuerbelastung auswirkte. Bei weiteren Kantonen ist die STAF noch in der Umsetzungsphase. Die entsprechenden Reduktionen auf den Liquidationssteuern wurden im Jahresbericht per 30.06.2020 berücksichtigt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2019/2020 auf CHF 15,7 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der dadurch folgenden Erklärung der ausserordentlichen Lage in der Schweiz durch den Bundesrat wurden betroffenen Mietparteien CHF 0,1 Mio. an Mietzins erlassen und -reduktionen zugesprochen, was 0,6% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht.

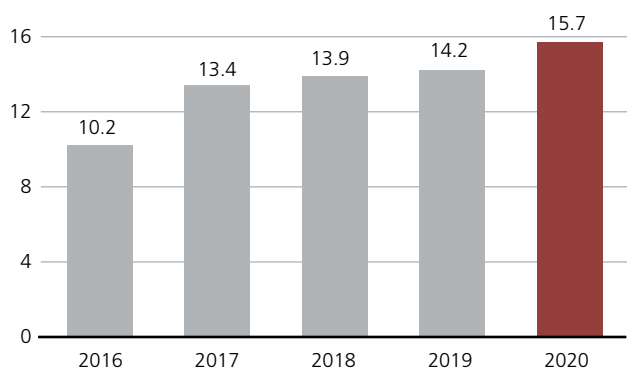
Per 30.06.2020 gibt es keine gestundeten Mietzinsausstände.

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

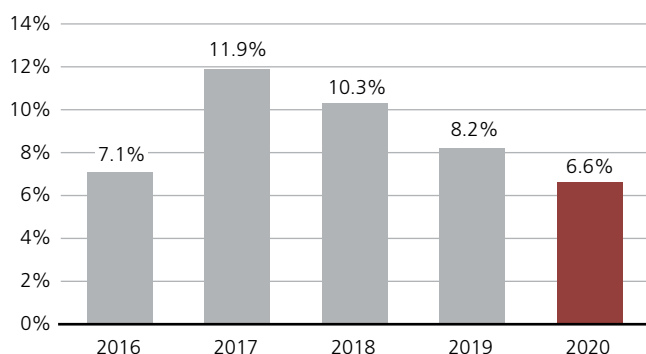
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 5,7 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr trotz aller Umstände von 8,2% auf 6,6% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietausfallrate



Mit Tecan Schweiz AG besteht ein Mietverhältnis, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf erhaltene CHF 0,2 Mio. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf -0,2% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 0,3 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen» wurden CHF 0,8 Mio. oder 5,3% der Mietzinseinnahmen aufgewendet, der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 0,5 Mio., was 2,9% der Mietzinseinnahmen entspricht.

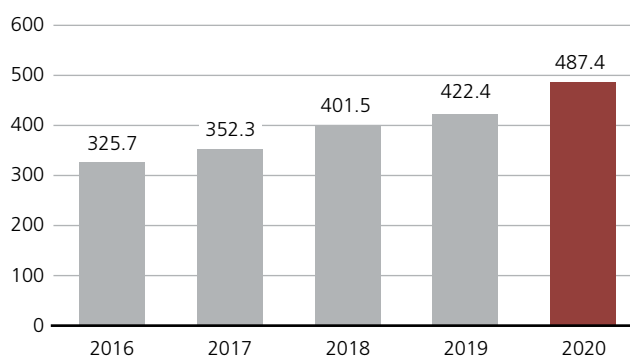
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019/2020 insgesamt CHF 2,9 Mio. aufgewendet.

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

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

Der Gesamterfolg von UBS Direct Urban beträgt CHF 9,4 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 0,2 Mio. beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 0,6 Mio. oder 3,5% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	3 830 673.62	3 445 629.93	385 043.69
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	68 060 000.00	69 450 000.00	-1 390 000.00
Wohnbauten	187 785 000.00	183 849 000.00	3 936 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	144 482 000.00	130 500 000.00	13 982 000.00
Gemischte Bauten	87 100 000.00	38 590 000.00	48 510 000.00
Total Grundstücke	487 427 000.00	422 389 000.00	65 038 000.00
Sonstige Vermögenswerte	1 898 621.19	629 937.47	1 268 683.72
Gesamtfondsvermögen	493 156 294.81	426 464 567.40	66 691 727.41
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-144 568 400.00	-75 000 000.00	-69 568 400.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ¹	0.00	-10 000 000.00	10 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 729 559.45	-748 727.14	-2 980 832.31
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-148 297 959.45	-85 748 727.14	-62 549 232.31
Total Verbindlichkeiten	-148 297 959.45	-85 748 727.14	-62 549 232.31
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	344 858 335.36	340 715 840.26	4 142 495.10
Geschätzte Liquidationssteuern	-11 306 581.00	-8 090 210.00	-3 216 371.00
Nettofondsvermögen	333 551 754.36	332 625 630.26	926 124.10

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-30 320.95	-9 522.40	-20 798.55
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	15 678 510.90	14 210 825.62	1 467 685.28
Aktivierte Bauzinsen	0.00	180 000.00	-180 000.00
Sonstige Erträge	79 800.94	167 901.48	-88 100.54
Total Ertrag	15 727 990.89	14 549 204.70	1 178 786.19
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	245 678.77	174 738.69	70 940.08
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-838 118.09	-810 872.39	-27 245.70
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-365 754.23	-239 957.13	-125 797.10
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-453 250.70	-550 520.60	97 269.90
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-1 189 055.89	-1 214 450.00	25 394.11
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-69 000.00	-68 945.00	-55.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-150 000.00	-100 000.00	-50 000.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-3 402 924.69	-3 153 812.00	-249 112.69
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-30 590.37	-9 451.09	-21 139.28
Total Aufwand	-6 253 015.20	-5 973 269.52	-279 745.68

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

² Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	9 474 975.69	8 575 935.18	899 040.51
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	9 474 975.69	8 575 935.18	899 040.51
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-59 967.89	3 145 782.15	-3 205 750.04
Gesamterfolg	9 415 007.80	11 721 717.33	-2 306 709.53

Verwendung des Erfolges

	1.7.2019-30.06.2020 CHF	1.7.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	9 505 296.64	8 585 457.58	919 839.06
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-30 320.95	-9 522.40	-20 798.55
Vortrag des Vorjahres	1 309 119.27	1 372 067.79	-62 948.52
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10 784 094.96	9 948 002.97	836 091.99
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-9 502 772.07	-8 638 883.70	-863 888.37
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	1 412 007.75	1 409 483.18	2 524.57
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-130 684.86	-100 363.91	-30 320.95
Vortrag auf neue Rechnung	1 281 322.89	1 309 119.27	-27 796.38

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.07.2019-30.06.2020 CHF	1.07.2018-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	326 159 436.02	321 536 788.44	4 622 647.58
Ordentliche Jahresausschüttung	-8 638 883.70	-7 199 069.75	-1 439 813.95
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	9 415 007.80	11 721 717.33	-2 306 709.53
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	150 000.00	100 000.00	50 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	333 551 754.36	332 625 630.26	926 124.10
Inventarwert pro Anteil	11.58	11.55	0.03

Entwicklung der Anteile

	1.7.2019-30.06.2020 Anzahl	1.7.2018-30.06.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	28 796 279	28 796 279	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	28 796 279	28 796 279	0

Ausschüttung für 2019/2020

(Kein Coupon – Ex-Datum 6.10.2020)

Brutto	CHF 0.3300
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF 0.0000
Netto pro Anteil (zahlbar ab 8.10.2020)	CHF 0.3300

³ Verrechnungssteuerfrei

Anhang

Anhang per 30.06.2020

	30.06.2020	30.06.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	0,6	0,4
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	6,5	6,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	258,7	238,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2020	30.06.2019
Mietausfallrate ¹	6,6%	8,2%
Fremdfinanzierungsquote	29,7%	20,1%
Ausschüttungsrendite	2,6%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98,7%	99,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,3%	68,7%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	0,99%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,8%	3,6%
Agio/Disagio	9,6%	-1,3%
Performance	14,2%	-1,1%
Anlagerendite	3,0%	3,7%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

¹ Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,0% (anstelle 6,6%) per Jahresabschluss 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 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.

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

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, bei welchen im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	30.06.2020		30.06.2019	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	n.a.	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.06.2020 in Mio. CHF	30.06.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	8,5	27,0

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

	30.06.2020 in Mio. CHF	30.06.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	0,0	0,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Es sind insgesamt 18 Mieteranfragen eingegangen, wovon 12 zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits erledigt werden konnten. Die per 30. Juni 2020 gewährten Mietzinsersüsse betragen rund CHF 0,1 Mio., was 0,6% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2020 wurden um die gewährten Mietzinsersüsse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,0% (anstelle von 6,6%) per Jahresabschluss belaufen.

Per 30. Juni 2020 gibt es keine gestundeten Mietzinsausstände.

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

Das geplante Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) (COVID-19 Geschäftsmietegesetz) soll unter anderem die Festlegung des Miet- und Pachtzinses für die von der behördlichen Schliessung betroffenen Betriebe regeln. Das Gesetz umfasst die Regelung, dass bereits vor Annahme des Gesetzes getroffene Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten. Falls keine Einigung erzielt werden konnte, verlangt das Gesetz einen rückwirkenden Mietzinsersuss von 60% zugunsten der direkt betroffenen berechtigten Mieter über den Zeitraum der auferlegten Geschäftsschliessung.

Das Gesetz soll für Mieter mit einer Monatsmiete von maximal CHF 20 000 gelten, wobei bei einem monatlichen Miet- oder Pachtzins von CHF 15 000 bis CHF 20 000 beide Vertragsparteien die Regelung ablehnen können. Die Verabschiedung des COVID-19 Geschäftsmietegesetzes (für Monatsmieten bis CHF 15 000) würde bei UBS Direct Urban schätzungsweise weitere Mietzinsersüsse von insgesamt rund CHF 22 000 auslösen.

Weiter 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							
Locarno	Via Pietro Romero 3		24	7	11	6	-
Zürich	Goldbrunnenstr. 157, 159, 161/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
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	-	-
Möhlin	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10
Pratteln	Farnsburgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	1	28	12	-
Total Wohnbauten							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Contone	Chiesa 1, via alla	1974	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Agy 1, route d'	1999	-	-	-	-	-
Männedorf	Seestr. 103	2000	-	-	-	-	-
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22	2014	26	16	10	-	-
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	8	4	4	-	-
Thun	Talackerstr. 55, 57	2007	44	2	6	21	15
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	25	49	11 821 748.29	10 810 000		19 750.00
-	-	-	50 415 519.21	57 250 000		0.00
			62 237 267.50	68 060 000		19 750.00
-	48	86	18 365 571.93	18 540 000	12,2	696 578.15
16	97	200	68 230 319.86	75 930 000	12,6	2 636 660.45
4	-	28	8 686 129.35	11 890 000	0,0	458 465.00
-	41	80	18 782 847.25	18 140 000	3,5	670 929.17
-	22	39	4 723 469.15	5 605 000	7,6	245 397.00
-	54	90	20 354 726.05	23 940 000	0,7	891 397.60
-	11	39	8 681 222.75	10 180 000	4,4	397 112.00
-	56	97	17 835 293.16	23 560 000	1,6	901 981.00
			165 659 579.50	187 785 000	7,5	6 898 520.37
5	1	6	18 489 875.80	17 390 000	8,4	824 843.56
29	54	83	42 375 754.79	31 572 000	3,0	1 852 926.17
8	106	114	39 560 055.55	42 010 000	0,0	1 852 932.00
13	51	90	36 903 569.02	38 690 000	10,1	1 542 954.40
1	-	1	14 553 558.60	14 820 000	0,0	33 333.35
			151 882 813.76	144 482 000	4,8	6 106 989.48
8	85	129	27 486 874.05	28 280 000	17,5	879 366.25
3	-	16	8 311 335.00	8 890 000	0,0	24 963.00
4	-	12	11 881 556.10	10 810 000	12,8	186 302.10
14	65	123	36 191 336.90	39 120 000	1,2	1 562 619.70
			83 871 102.05	87 100 000	8,1	2 653 251.05

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	62 237 267.50	68 060 000		19 750.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	401 413 495.31	419 367 000	6,6	15 658 760.90
Wohnbauten	165 659 579.50	187 785 000	7,5	6 898 520.37
Kommerziell genutzte Liegenschaften	151 882 813.76	144 482 000	4,8	6 106 989.48
Gemischte Bauten	83 871 102.05	87 100 000	8,1	2 653 251.05
Total	463 650 762.81	487 427 000	6,6	15 678 510.90

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Basel	Leonhardsberg 1	Gemischte Bauten	01.06.2020
Zürich	Freiestr. 129	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.06.2020
St. Gallen	Multergasse 22	Gemischte Bauten	01.12.2019

Verkäufe

Keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2020
29.03.2019 - 03.10.2019	-0,3%	69 000 000	-	-69 000 000	-
25.06.2019 - 03.10.2019	-0,2%	6 000 000	-	-6 000 000	-
03.10.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	16 000 000	-16 000 000	-
03.10.2019 - 31.03.2020	-0,3%	-	64 000 000	-64 000 000	-
26.11.2019 - 31.03.2020	0,0%	-	12 000 000	-12 000 000	-
31.03.2020 - 07.10.2020	-0,2%	-	80 000 000	-	80 000 000
31.03.2020 - 07.10.2020	-0,2%	-	35 000 000	-	35 000 000
29.05.2020 - 07.10.2020	0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
29.05.2020 - 07.10.2020	0,0%	-	19 568 400	-	19 568 400
Total		75 000 000	236 568 400	-167 000 000	144 568 400

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

Während des Geschäftsjahres 2019/2020 hat der Immobilienfonds UBS Direct Urban von den Immobilienfonds UBS «Anfos», UBS «Swissreal» und UBS Europe folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2020
25.06.2019 - 03.10.2019	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.10.2019 - 20.11.2019	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
03.10.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	5 000 000	-5 000 000	-
20.11.2019 - 31.12.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
25.11.2019 - 31.12.2020	-0,2%	-	5 000 000	-5 000 000	-
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	8 000 000	-8 000 000	-
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	8 000 000	-8 000 000	-
28.04.2020 - 29.05.2020	-0,2%	-	2 000 000	-2 000 000	-
Total		10 000 000	53 000 000	-63 000 000	0

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Tecan Schweiz AG

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) 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 Urban 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Basel, 5. Oktober 2020

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 Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Direct Urban gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 19 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Zwei Liegenschaften befinden sich aktuell 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 Urban akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner 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

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnisse

Per 30. Juni 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 487,4 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 65,04 Mio. respektive 15,40% 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.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 30. Juni 2020 wird mit 3,20% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,20% bis 4,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite der Bestandesliegenschaften liegt bei 4,28%.

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.

Zürich, den 30. Juni 2020

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH
(Mandatsleiter)

Pascal Marazzi
MRICS, Dipl. Arch. ETH

Bildnachweis

- UBS AG, Titelbild: Dietikon
- Energie Zukunft Schweiz AG; Seestrasse, Männedorf
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Wohnbauprojekt in Zürich-Wiedikon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Multergasse 22, St. Gallen
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Leonhardsberg 1, Basel
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Freiestrasse 129, Zürich
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Via Romerio, Locarno
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Breitenpark in Rothrist

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel



Annex B –
Prospectus avec contrat de fonds intégré en août 2020

(Cette page a été laissée blanche intentionnellement.)

UBS (CH) Property Fund — Direct Residential

Fonds de placement contractuel de droit suisse (type «fonds immobiliers»)

Prospectus avec contrat de fonds intégré

1re partie: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier. Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobilier» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat de fonds a été établi par la direction du fonds et approuvé pour la première fois en 2006 par l'ancienne Commission fédérale des banques.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur⁽¹⁾ au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment d'autres classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier

1.2.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés.

1.2.2 Politique de placement

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential investit en premier lieu dans des immeubles résidentiels en Suisse et dans d'autres placements autorisés selon le contrat de fonds. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété directe. Des indications détaillées sur la politique de placement et ses restrictions figurent dans le contrat de fonds (voir Partie II, § 7 à 15).

1.2.3 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans sa dépendance envers l'évolution conjoncturelle, les changements au sein du marché suisse de l'immobilier, la pénurie de liquidités, l'évolution des taux, les risques environnementaux, la concurrence et la fixation des prix.

Gestion du risque de liquidité / Indications concernant le processus relatif à la gestion de liquidité

Conformément aux dispositions en vigueur du contrat de fonds de placement, l'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. La direction de fonds identifie, surveille et présente par conséquent les risques de liquidité des valeurs patrimoniales du fonds immobilier en vue du rachat de parts respectivement de la diminution de la fortune nette. Les outils et modèles utilisés permettent d'analyser différents scénarios ainsi que de procéder à des tests de stress.

1.2.4 L'utilisation des produits dérivés

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

1.3 Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs disposant d'un horizon de placement à long terme, privilégiant les revenus et moyennement enclins à prendre des risques. L'objectif principal est la conservation du capital des parts ainsi qu'une protection partielle contre l'inflation.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers détenant des propriétés directes constituent une exception.

¹ Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée vaut pour les deux sexes.

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les bénéfices issus de la propriété directe sont assujettis à l'impôt au niveau du fonds lui-même et ne sont donc pas imposables auprès du détenteur de parts. De même, les gains en capital issus de la propriété directe sont seulement imposables au niveau du fonds immobilier. L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds immobilier. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, de tels impôts seront demandés en remboursement par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Ne sont pas soumis à l'impôt anticipé les revenus et les gains en capital générés par les immeubles détenus en propriété directe et les gains en capital provenant de la cession de sociétés immobilières ainsi que d'autres valeurs patrimoniales distribués au moyen d'un coupon séparé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu. Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA

Le fonds de placement est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat et vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions fiscales applicables à l'investisseur, notamment en fonction de son pays de domicile. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent de ce fait varier en fonction du pays en question. Les investisseurs potentiels sont donc tenus de s'informer de celles qui les concernent auprès de leur conseiller fiscal ou de leur fiduciaire. La direction du fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun

cas assumer une quelconque responsabilité pour les conséquences fiscales individuelles auprès de l'investisseur du fait de l'achat, de la vente ou de la détention de parts du fonds.

2 Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction du fonds est UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle. Elle exerce des activités liées aux fonds de placement depuis sa fondation en 1959 en tant que société anonyme.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève à 1 million de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à 100%. UBS Fund Management (Switzerland) AG est une filiale détenue à 100% par UBS Group SA.

Conseil d'administration

- Reto Ketterer, président, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Thomas Rose, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, délégué, Directeur, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle
- Christian Maurer, Membre, Exécutif Directeur, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Membre indépendant

Directoire

- André Valente, Directeur et délégué du Conseil d'administration
- Eugène Del Cioppo, Directeur adjoint et Responsable Business Development & Client Management
- Dr Daniel Brüllmann, Responsable Real Estate Funds
- Georg Pfister, Responsable Process, Platform, Systems et Responsable Finance
- Christel Müller, Responsable Corporate Governance & Risk Management
- Thomas Reisser, Responsable Compliance
- Beat Schmidlin, Responsable Legal Services

Au 31 décembre 2019, la direction du fonds gérait un total de 318 fonds en valeurs mobilières et 7 fonds immobiliers en Suisse, représentant un encours total de 270240 millions de CHF.

En outre, la direction du fonds fournit notamment les prestations suivantes:

services d'administration pour placements collectifs de capitaux
représentation de placements collectifs de capitaux étrangers

2.2 Délégation de tâches partielles

La gérance et l'entretien technique des immeubles sont délégués à Wincasa SA, Winterthour, à Livit SA, Zurich, à Apleona GVA SA, Wallisellen, à Privera SA, Berne ainsi qu'à de Rham & Cie S.A., Lausanne. Toutes ces sociétés de gérance se distinguent par une longue expérience dans le secteur de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion immobilière conclu

entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et les gérances immobilières précitées.

2.3 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Dans tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en matière de vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

3 Informations concernant la banque dépositaire

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. La banque a été constituée en 2014 en tant que société anonyme établie à Zurich. Le 14 juin 2015, elle a repris les activités de Clientèle privée et de Clientèle Entreprises comptabilisées en Suisse ainsi que les activités de Wealth Management comptabilisées en Suisse d'UBS SA.

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une vaste gamme de services bancaires.

UBS Switzerland AG est une société d'UBS Group SA. Forte d'un total du bilan consolidé de 972 183 millions d'USD et de fonds propres déclarés de 54 707 millions d'USD au 31 décembre 2019, UBS Group SA compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle emploie 68 601 collaborateurs dans un réseau international très développé d'agences. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement.

La garde centrale et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si

les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses. La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines comme Reporting Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets en la matière, «FATCA»).

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement en Suisse

Les domiciles de paiement sont: UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich et ses agences en Suisse.

4.2 Société d'audit

Ernst & Young SA, Bâle, assume la fonction de société d'audit.

4.3 Experts chargés des estimations

- Avec accord de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a nommé les experts indépendants suivants: Stefan Pfister, lic. oec. HSG, MRICS
- Ulrich Prien, architecte EPFZ/SIA, MRICS
- Kilian Schwendimann, économiste d'entreprise HES, MRICS
- Oliver Specker, architecte EPFZ/SIA, MRICS

Ces experts sont des employés de KPMG SA, Real Estate, Badenerstrasse 172, 8004 Zurich.

KPMG SA, Real Estate, est une société disposant d'une longue expérience dans le domaine des estimations immobilières et qui connaît les marchés.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et les experts chargés des estimations, soit KPMG SA, Real Estate.

5 Autres informations

5.1 Indications générales

Numéro de valeur	2646536
ISIN	CH0026465366
Cotation	à la SIX Swiss Exchange
Exercice comptable	du 1er juillet au 30 juin
Unité de compte	franc suisse (CHF)
Parts	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais seulement comptabilisées.
Utilisation des produits	En principe, le revenu net est distribué sans frais aux investisseurs dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. En règle générale,

les gains en capital ne sont pas distribués, mais conservés dans le fonds à des fins de réinvestissement.

5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut se faire que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre prévu de parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs titulaires de parts, la méthode d'émission pour les droits de souscription et autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant l'exercice (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). L'investisseur qui souhaite un remboursement anticipé doit en faire la demande écrite lors de la résiliation. Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds est déterminée à la valeur vénale à la clôture de chaque exercice et à chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à 0,01 CHF.

Conformément aux art. 64 LPCC, 88, al. 2 LPCC, 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives SFAMA relatives aux fonds immobiliers (lien: www.sfama.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance au moyen d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Ils sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de la vente de biens fonciers appartenant à la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier doit être estimée par les experts. La valeur vénale des immeubles correspond au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin dans le cadre d'une transaction commerciale usuelle. Les éventuelles opportunités qui peuvent notamment se présenter lors de l'acquisition et de la vente de valeurs immobilières détenues par le fonds sont au cas par cas exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Des écarts sont donc possibles par rapport aux estimations.

Le prix d'émission est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, émoluments, courtages conformes au marché, etc.) occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0,01 CHF.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

La direction du fonds garantit un négoce régulier des parts du fonds immobilier à la bourse suisse SIX Swiss Exchange. La direction du fonds publie la valeur nette d'inventaire des parts du fonds dans l'organe de publication au moment où elle la communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières chargés du négoce régulier des parts en bourse.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur(extrait du § 18 du contrat du fonds de placement)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs

En Suisse et à l'étranger au maximum 5%

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs

En Suisse et à l'étranger au maximum 2%

5.3.2 Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (extrait des § 17 et § 18 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur nette d'inventaire:

au maximum 5 %

Déduction de la valeur nette d'inventaire

au maximum 5 %

5.3.3 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds(extrait du § 19 du contrat du fonds de placement)

Commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds au maximum 1%.

Cette commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune du fonds immobilier ainsi que pour l'indemnisation des services de la banque dépositaire.

Par ailleurs, des rabais sont payés sur la commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds conformément au chiffre 5.3.4 du prospectus.

Le § 19 du contrat de fonds indique les rémunérations et frais accessoires qui ne sont pas compris dans la commission forfaitaire de gestion.

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.

5.3.4 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds immobiliers en Suisse ou à partir de Suisse.

La direction du fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande. Les rabais servent à réduire les frais ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés sur les commissions de la direction du fonds et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune du fonds;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi des rabais par la direction du fonds sont les suivants:

- a) l'apport minimum dans les fonds immobiliers «UBS (CH) Property Fund»;
- b) l'existence d'une convention écrite avec UBS, par exemple une convention de rabais.

Les critères exposés aux lettres a) et b) doivent être satisfaits de façon cumulative. Les placements collectifs de capitaux ou les directions de fonds qui investissent dans ce fonds immobilier ne sont pas autorisés à demander des rabais; sont exclus de cette disposition les placements collectifs de capitaux du promoteur UBS. A la demande de l'investisseur, la direction du fonds communique gratuitement le montant des rabais correspondants.

5.3.5 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en

Exercice	(TER ^{REF}) -GAV	(TER ^{REF}) - MV (Market Value)
2016/2017	0.82%	0.75%
2017/2018	0.80%	0.81%
2018/2019	0.77%	0.92%

5.3.6 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»). La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des «soft commissions».

5.3.7 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Concernant les placements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la direction du fonds elle-même, ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indi-

recte, aucune commission d'émission ou de rachat au sens du § 19, ch. 6 du contrat de fonds n'est imputée.

5.4 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent par ailleurs être consultées sur Internet à l'adresse www.ubs.com/realestate-switzerland.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le rapport annuel ou semestriel peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds auprès de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les valeurs d'inventaire nettes sont publiées chaque jour d'émission et de rachat de parts. Les valeurs d'inventaire nettes peuvent être consultées à tout moment sur le site de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sont actualisées chaque année après la publication des comptes annuels audités.

5.5 Assurance des immeubles

Tous les immeubles détenus en propriété par le présent fonds immobilier sont assurés contre les dommages d'incendie et de dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile. Cette assurance couvre également les pertes de loyers résultant de dommages d'incendie et de dégâts des eaux. Les dégâts causés par des tremblements de terre et leurs conséquences ne sont par contre pas assurés.

5.6 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Une autorisation de distribution existe pour les pays suivants: le fonds immobilier est autorisé à la distribution publique au Liechtenstein.

La Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Städtle 44, FL-9490 Vaduz, est le domicile de paiement au Liechtenstein.

En cas de modification du contrat de fonds ou du prospectus, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication auprès de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les valeurs d'inventaire nettes sont publiées chaque jour d'émission et de rachat de parts. Les valeurs d'inventaire nettes peuvent être consultées à tout moment sur le site de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sont actualisées chaque année après la publication des comptes annuels révisés.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuel et semestriel en langue allemande peuvent être obtenus gratuitement auprès du domicile de paiement au Liechtenstein.

Le lieu d'exécution et le for pour tout litige lié aux parts distribuées au Liechtenstein est Vaduz.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou livrées aux investisseurs qui sont des US Persons.

Une US Person est toute personne qui:

est un ressortissant américain au sens de l'article 7701(a)(30) de l'« Internal Revenue Code » des Etats-Unis de 1986, tel que modifié, et des réglementations du Trésor promulguées dans ce cadre ;

est un ressortissant américain au sens de la réglementation S de l'US Securities Act de 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ;

n'est pas une personne non américaine au sens de la règle 4.7 des réglementations de la Commodity Futures Trading Commission des Etats-Unis (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ;

réside aux Etats-Unis au sens de la règle 202(a)(30)-1 de l'« Investment Advisers Act » des Etats-Unis de 1940, tel que modifié; ou est un trust, une entité ou toute autre structure créé(e) dans le but de permettre à des investisseurs américains d'investir dans le présent fonds de placement.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente ou la transmission de parts à des personnes physiques ou morales dans des pays ou régions déterminés.

5.7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Partie II Contrat de fonds de placement

I. Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire § 1

1. Sous la dénomination UBS (CH) Property Fund — Direct Residential, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds immobilier») au sens de l'art. 25 et suivants en relation avec l'art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

A Contrat de fonds de placement

§ 2

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

B Direction du fonds

§ 3

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les distributions de bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable.

Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.

3. La direction peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

- Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'aux gestionnaires de fortune soumis à une autorité de surveillance reconnue.
4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
 5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
 6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
 7. La direction du fonds garantit à l'investisseur que les sociétés immobilières appartenant au fonds immobilier respectent les dispositions de la LPCC et du contrat de fonds de placement.
 8. La direction du fonds et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni en céder à ce dernier.

Dans des cas individuels justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser une exception à l'interdiction de réaliser des opérations avec des personnes proches si cette exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en complément de l'estimation réalisée par les experts du fonds immobilier chargés des estimations, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de ces autres experts et leurs employeurs mais aussi de la direction et de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché des prix d'achat ou de vente du bien immobilier ainsi que des frais de transaction.

A l'issue de la transaction, la direction du fonds établit un rapport avec des indications sur les différentes valeurs mobilières acquises ou transférées ainsi que sur leur valeur à la date de référence de l'acquisition ou de la cession, accompagné du rapport d'expertise des experts permanents chargés des estimations ainsi que du rapport sur la conformité au marché des prix de vente ou d'achat établi par l'expert chargé des estimations indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c OPCC.

Dans le cadre de son audit de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers.

La direction du fonds mentionne, dans le rapport annuel du fonds immobilier, les transactions autorisées avec des personnes proches.

C Banque dépositaire

§ 4

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, en particulier les cédulas hypothécaires non gagées et les actions de sociétés immobilières. Elle émet et

rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut ouvrir des comptes auprès de tiers pour la gestion courante de valeurs immobilières.

2. Elle garantit que, pour les transactions qui se rapportent à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transférée durant les délais usuels. Elle informe la direction du fonds si tel n'est pas le cas, et elle exige de la contrepartie la compensation pour les actifs concernés si c'est possible.
3. La banque dépositaire tient les enregistrements et les comptes nécessaires de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif en garde des différents placements collectifs de capitaux.
Elle vérifie la propriété de la direction du fonds pour les éléments d'actifs ne pouvant être reçus en garde, et tient des enregistrements à ce sujet.
4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information.
Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Elle surveille et vérifie si le dépositaire tiers ou central qu'elle mandate:
 - a) dispose d'une organisation d'entreprise appropriée, de garanties financières et des qualifications techniques requises par le type et la complexité des actifs qui lui sont confiés;
 - b) est soumis à des audits externes réguliers et s'il est ainsi assuré que les instruments financiers sont en sa possession;
 - c) conserve les actifs reçus de la banque dépositaire de manière à pouvoir les identifier à tout moment comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen d'ajustements réguliers des positions par la banque dépositaire;
 - d) respecte les dispositions qui s'appliquent à la banque dépositaire en matière de réalisation des tâches qui lui sont déléguées et de prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient

des explications sur les risques inhérents à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

- Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée conformément au paragraphe précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Est exclue de cette disposition la garde obligatoire à un endroit où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance n'est pas possible, notamment du fait de dispositions légales ayant force obligatoire ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être informés dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres soumis à la surveillance.
6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
 7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 20 et 21, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
 8. La banque dépositaire et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni en céder à ce dernier.

Dans des cas individuels justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser une exception à l'interdiction de réaliser des opérations avec des personnes proches si cette exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en complément de l'estimation réalisée par les experts du fonds immobilier chargés des estimations, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de ces autres experts et leurs employeurs mais aussi de la direction et de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché des prix d'achat ou de vente du bien immobilier ainsi que des frais de transaction.

Dans le cadre de son audit de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers.

D Investisseurs

§ 5

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne sont réputés liés qu'au paiement des parts pour lesquelles ils ont souscrit. Leur responsabilité

personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

4. La direction informe les investisseurs sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la direction leur donne en tout temps les renseignements demandés.

Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds de placement à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois et peuvent exiger le remboursement en espèces de leur part au fonds immobilier. Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant un exercice après clôture de celui-ci (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;

E Parts et classes de parts

§ 6

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts.

Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune totale du fonds, qui n'est pas segmentée quant à

elle. Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat de part.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et pour la mise en œuvre de la politique de placement au sens du § 8, la direction observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux principes et aux limites, exprimées en pour cent, ci-après. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence.
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du présent fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers en Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs dépendances. Les acquisitions portent en premier lieu sur des immeubles résidentiels. UBS (CH) Property Fund - Direct Residential détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits dans le registre foncier au nom de la direction du fonds et assortis d'une remarque concernant leur appartenance au fonds immobilier. Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels ou des immeubles à usage mixte avec une part résidentielle prépondérante. La copropriété normale de biens fonciers est autorisée pour autant que la direction du fonds puisse exercer une

influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle détient la majorité des parts de copropriété et des voix.

2. Le présent fonds immobilier peut investir dans:

- a) des immeubles et leurs dépendances Par immeubles, on entend:
 - a. les immeubles d'habitation au sens d'immeubles à usage d'habitation,
 - b. les immeubles à usage commercial,
 - c. les immeubles à usage mixte,
 - d. les propriétés par étage,
 - e. les terrains à bâtir (y compris les immeubles voués à la démolition) et immeubles en cours de construction; les terrains non bâtis doivent être viabilisés et prêts pour construction immédiate et disposer d'un permis de construire valable. L'exécution des travaux de construction doit pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire,
 - f. les terrains en droit de superficie (y compris les immeubles et les servitudes immobilières);
- b) des participations à des sociétés immobilières et dans des créances à l'égard de ces sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ainsi que la location et l'affermage de leurs propres immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers du capital et des voix de ces sociétés;
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que les sociétés et certificats d'investissement immobilier libellés, échangés en bourse ou sur un autre marché public réglementé ouvert au public.
La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte;
- d) des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels;

3. La direction du fonds est autorisée à faire exécuter des travaux de construction pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction et d'assainissement de l'immeuble, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains à bâtir et les bâtiments en construction pour autant que le coût de l'investissement ne dépasse pas de ce fait la valeur vénale estimée.

§ 9 Garantie des engagements et capitaux disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la direction du fonds doit conserver une part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs à court terme servant un intérêt fixe ou de capitaux disponibles à court terme. Elle est

autorisée à détenir ces valeurs et ces capitaux dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.

2. On entend par engagements les crédits souscrits, les dettes résultant de la marche des affaires ainsi que tout engagement découlant de parts dénoncées.
3. On entend par valeurs à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance d'une durée ou durée résiduelle de douze mois maximum.
4. On entend par capitaux disponibles à court terme la trésorerie ainsi que les avoirs à la Poste et en banque à vue et à terme d'une durée de douze mois maximum ainsi que les promesses fermes de limite de crédit d'une banque pouvant représenter jusqu'à 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit doivent tenir compte du seuil maximal de la mise en gage autorisée en vertu du § 14 ch. 2.
5. Pour garantir de futurs projets de construction, le fonds immobilier est autorisé à détenir des valeurs à revenu fixe d'une durée ou durée résiduelle pouvant aller jusqu'à vingt-quatre mois.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds n'est pas autorisée à octroyer des crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances envers les sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage contractuels.
2. La direction du fonds est autorisée à contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Mise en gage des immeubles

1. La direction du fonds est autorisée à mettre en gage des immeubles et à transférer les droits de gage en guise de garantie.
2. La mise en gage de l'ensemble des immeubles ne peut toutefois pas dépasser un tiers en moyenne de la valeur vénale.

Afin de garantir la liquidité, la mise en gage peut, à titre exceptionnel et temporaire, être portée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient protégés. Le cas échéant, la société d'audit doit prendre position, dans le cadre de son audit du fonds immobilier, sur les conditions au sens de l'art. 96, al. 1bis OPCC.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition et limitation des risques

1. Les placements doivent être répartis selon les objets, leur affectation, leur âge, la nature des bâtiments et leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix biens fonciers au minimum. Les lotissements construits selon un concept architectural commun ainsi que les parcelles moyennes sont considérés comme un seul bien foncier.
3. La valeur vénale d'un bien foncier ne peut pas excéder 25% de la fortune du fonds.
4. Dans le cadre de la politique de placement énoncée au § 8, la direction du fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) au maximum 30% dans des terrains à bâtir, objets voués à la démolition inclus, et des immeubles en cours de construction;
 - b) au maximum 30% dans des terrains en droit de superficie;
 - c) au maximum 10% dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage contractuels;
 - d) au maximum 25% dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que les sociétés d'investissement immobilier et achat de certificats immobiliers échangés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;
 - e) au maximum 40% au total dans les placements énoncés sous a et b ci-dessus.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds est déterminée à la valeur vénale en francs suisses à la clôture de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts.
2. La direction du fonds fait contrôler par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de l'exercice ainsi qu'à l'émission de parts. A cette fin, elle charge, avec l'accord de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. Les immeubles doivent être visités par les experts chargés des estimations au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/la vente de biens fonciers, la direction du fonds les fait préalablement estimer. Lors de la vente, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle estimation si la dernière estimation ne date pas de plus de trois mois et si la situation n'a pas changé de manière importante.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait

en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur d'instruments à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés à une bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs à la Poste et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est réalisée conformément à la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA.
8. L'évaluation des immeubles en cours de construction suit le principe de la valeur vénale. A la clôture de l'exercice annuel, la direction du fonds fait estimer les immeubles en cours de construction, comptabilisés aux valeurs vénales.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à 0,01 CHF.

§ 17 Emission et rachat de parts et négoce

1. L'émission de parts est possible à tout moment; elle ne peut toutefois se faire que par tranches. La direction propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5, ch. 5. La direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant un exercice après clôture de celui-ci lorsque:
 - a) l'investisseur en fait la demande écrite lors de la résiliation;

- b) les demandes de tous les investisseurs souhaitant un remboursement anticipé peuvent être satisfaites.

Par ailleurs, la direction du fonds garantit le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières. Le prospectus règle les détails.

- 3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part calculée selon § 16.
Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et le prospectus simplifié. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
- 4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
- 5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
- 6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
- 7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

- 1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur est publié dans le prospectus et le prospectus simplifié.
- 2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 2% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur est publié dans le prospectus et le prospectus simplifié.
- 3. Lors de l'émission et du rachat de fonds, la direction du fonds perçoit, par ailleurs, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (voir le § 17, ch. 3). Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et le prospectus simplifié.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

- 1. Pour la direction du fonds immobilier et ses sociétés immobilières, la gestion de fortune du fonds immobilier ainsi que toutes les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, le trafic des paiements et les autres tâches mentionnées au § 4, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire sur la fortune moyenne du fonds d'au maximum 1% par an (commission de gestion forfaitaire).
Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
- 2. Toutefois, la commission de gestion forfaitaire n'inclut pas les rémunérations et frais accessoires suivants, qui sont imputés en sus à la fortune du fonds:
 - a) frais pour l'acquisition et la vente de placements immobiliers, à savoir les courtages, honoraires d'avocat et frais de notaire, frais de mutation (droits de mutation);
 - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier,

ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

- f) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et les indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
- g) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
- h) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;
- i) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire de portefeuille ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

De plus, la direction du fonds peut, dans le cadre de l'art. 37, al. 2 OPCC, imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds: coûts et honoraires d'autres experts;

- a) coûts et charges dans le cadre de la construction de bâtiments, de travaux de rénovation et
 - b) d'aménagement à hauteur de 3% au maximum des coûts de construction;
 - c) coûts et charges concernant l'achat et la vente d'immeubles à hauteur de 2% au maximum du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'aucun tiers n'en soit chargé.
 - d) charges d'exploitation de la gérance immobilière pour les salaires, prestations sociales et retenues de droit public pour les frais de concierge, de chauffage et fonctions similaires ainsi que coûts pour les prestations de services et d'infrastructure;
 - e) commissions usuelles de tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que dans le cadre de la première mise en location de nouvelles constructions et après assainissement;
 - f) honoraires d'avocat et frais de justice liés à l'exercice de créances revenant au fonds immobilier et la défense contre des créances exercées à son encontre.
3. En outre, le fonds immobilier assume l'ensemble des frais accessoires générés par la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les coûts pour la vérification et le maintien de normes de qualité pour les placements physiques.
4. Les prestations que les sociétés immobilières fournissent aux membres de leur administration, à la direction ainsi qu'au personnel doivent être prises en compte dans les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit aux termes du § 19.

5. La direction du fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts du fonds immobilier. En revanche, ils peuvent accorder des rabais conformément aux dispositions du prospectus pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
6. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

La commission de gestion du fonds cible dans lequel la fortune du fonds immobilier est investie peut s'élever au maximum à 1,5% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice annuel s'étend du 1er juillet au 30 juin.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans un délai de deux mois suivant l'expiration du premier semestre de l'exercice.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en CHF.

La direction du fonds peut effectuer en supplément des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau.

Il peut être renoncé à une distribution et le produit net peut être reporté à compte nouveau dans les conditions suivantes:

- le rendement net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du placement collectif de capitaux, et
 - le rendement net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du placement collectif de capitaux.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans cet organe de publication sont notamment résumées des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique cité dans le prospectus. Les valeurs d'inventaire nettes peuvent être consultées à tout moment dans le média électronique cité dans le prospectus et sont actualisées chaque année après la publication des comptes annuels audités.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que le rapport annuel ou semestriel peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et
 - de droits, la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et
 - de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs, les conditions de rachat,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.
Les dispositions du § 21, ch. 2 demeurent réservées.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts des fonds immobiliers concernés pour une durée déterminée, si le regroupement est susceptible de prendre plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds reprenneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en particulier l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire valoir, auprès de l'autorité de surveillance et dans les 30 jours suivant la dernière publication, des objections contre les modifications envisagées au contrat du fonds de placement ou de demander le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds sans délai.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction du fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modifications du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la publication. La direction du fonds informe les investisseurs, dans la publication, des modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et l'établissement de la conformité légale par la FINMA.

En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent par ailleurs demander le paiement en

espèces de leurs parts dans le respect des délais contractuels. Demeurent réservés les cas au sens du § 23, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006. Le for judiciaire est le siège de la direction.
2. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. al. 1 let. a-g OPCC et établit leur conformité légale.
3. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds, la version allemande fait foi.
4. Le contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 25 septembre 2015.
5. Le présent contrat entre en vigueur le 27 juin 2018.

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

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG et UBS Switzerland AG sont des filiales d'UBS Group SA
© UBS 2018. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.



UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle
+41-61-288 20 20

www.ubs.com

© UBS 2020. Le symbole des clés et le nom «UBS» sont des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.

