

Erfreuliche Entwicklung

Ein Jahr UBS AST Hypotheken Schweiz (0-15)

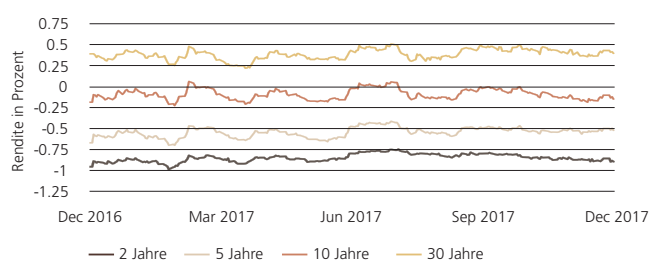


Marktbedingungen: seitwärts tendierende bis leicht steigende Zinsen

Wenig Bewegung bei den Zinsen

2017 war für CHF Anleihen-Anleger erneut ein herausforderndes Jahr. Die Eidgenossenrenditen tendierten in einer engen Bandbreite auf tiefem Niveau seitwärts bis leicht höher. Unterstützung bot die weitere Verengung der Kreditaufschläge über sämtliche Sektoren und Rating-Segmente. Im immer noch vorherrschenden Tiefzinsumfeld suchen institutionelle Investoren daher nach wie vor nach Alternativen mit höherem Renditepotential bei vergleichbarem Kreditrisiko und sind bereit, eine gewisse Illiquidität in Kauf zu nehmen.

Eidgenossenzinsentwicklung 2017



Quelle: UBS Asset Management. Daten per Ende Dezember 2017

Steigende Leerstände

Hypotheken sind festverzinsliche Anlagen und von den Anlagecharakteristiken her mit Anleihen vergleichbar. Bei der Beurteilung des Kreditrisikos kommt jedoch der Wert von Immobilien ins Spiel. Unsere Anlagegruppe investiert vorwiegend in Hypotheken auf Wohnrenditeliegenschaften. Deshalb richten wir ein besonderes Augenmerk auf dieses Marktsegment.

Die Ausweitung des Angebots an Mietwohnungen sowie die u.a. durch die zurückgegangene Nettozuwanderung bedingte tiefere Nachfrage hat in gewissen Regionen zu einem deutlichen Anstieg der Leerstandquoten geführt. Dies dürfte sich mittelfristig negativ auf die Angebotsmieten und somit auf die Liegenschaftsbewertungen auswirken.

Bei der Vergabe von Hypotheken werden wir deshalb weiterhin auf eine nachhaltig gegebene, gute Vermietungssituation und moderate Belehnungen achten.

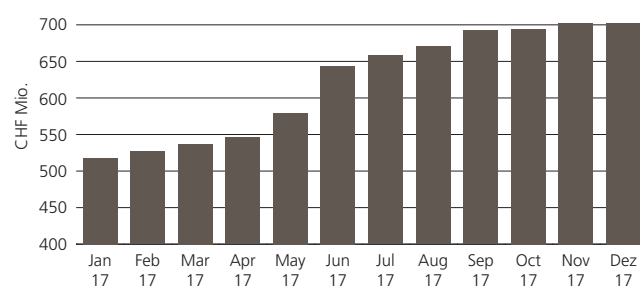
Wachstum der Anlagegruppe: rege Nachfrage

Ausweitung der Investorenbasis

Die Anlagegruppe UBS Hypotheken Schweiz (0-15) erfreute sich auch nach der Lancierung per 31.1.2017 einer regen Nachfrage und ist auf ein Gesamtvolumen von über CHF 700 Mio. angewachsen. Erfreulich ist dabei insbesondere die Ausweitung der Investorenbasis von anfänglich rund 20 auf über 50 Investoren.

Sämtliche Zeichnungen konnten jeweils zu 100% akzeptiert werden und wurden rasch via «UBS Atrium» in neue Hypotheken investiert.

Entwicklung Nettovermögen der Anlagegruppe



Quelle: UBS Asset Management. Daten per Ende Dezember 2017

UBS Atrium: unsere Quelle für neue Hypotheken

Erwartungen übertroffen

Die Hypotheken-Vermittlungsplattform von UBS Switzerland AG «UBS Atrium» war im 2017 unsere Hauptquelle für neue Hypotheken. Die Anzahl, das Gesamtvolumen sowie die Qualität der uns so angebotenen Hypotheken hat unsere Erwartungen übertroffen.

Auf der Homepage www.ubs.com/atrium finden Interessierte weiterführende Informationen zur Plattform «UBS Atrium». In einem kurzen Video wird die Funktionsweise der Plattform auf einfache und anschauliche Art erläutert.

Ebenso findet man einen Kurzfilm über einen Unternehmer, der im 2017 als Kreditnehmer zwei Finanzierungen über «UBS Atrium» abschliessen konnte.

Kennzahlen «UBS Atrium» und UBS AST

Anzahl neu abgeschlossene Hypotheken	71
Total Volumen	CHF 262 Mio.
Durchschnittsvolumen pro Hypothek	CHF 3.7 Mio.
Durchschnittliche Belehnung	58%

Hypotheken-Portfolio: Optimierung der Diversifikation

Diversifikation

Dank dem Wachstum der Anlagegruppe konnte das Portfolio in Bezug auf die Diversifikation weiter optimiert werden. Die Anzahl Hypotheken ist auf über 400 angestiegen. Auch die geographische Verteilung konnte verbessert werden. Das Startportfolio hat zu rund 30% aus Hypotheken auf Liegenschaften im Kanton Genf bestanden. Dieser Anteil konnte nun auf unter 20% gesenkt werden. Am stärksten gewachsen ist das Portfolio in den Zentren um Zürich und Bern.

Risikobewusstes Wachstum

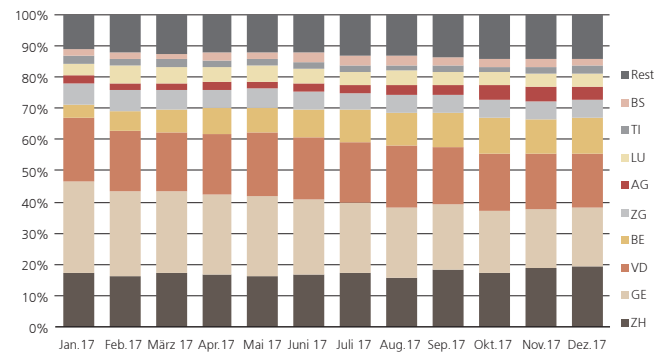
Die durchschnittliche Belehnung des Hypothekenportfolios konnte trotz Wachstum bei sehr moderaten 52% gehalten werden.

Die Verlängerung der Duration von anfänglich 3.80 auf 4.95 ist v.a. auf die grosse Nachfrage nach eher langläufigen Hypotheken zurückzuführen. Mit 4.95 liegt die Duration nach wie vor im unteren Bereich unseres Zielbandes von 4.5-6.0.

Kennzahlen per 31.12.2017

Anzahl Hypotheken	421
Durchschnittliche Belehnung	52%
Rendite auf Verfall	0.82%
Duration	4.95

Verteilung der Pfandobjekte nach Standorten



Quelle: UBS Asset Management. Daten per Ende Dezember 2017

Performance: solide Wertentwicklung

Outperformance

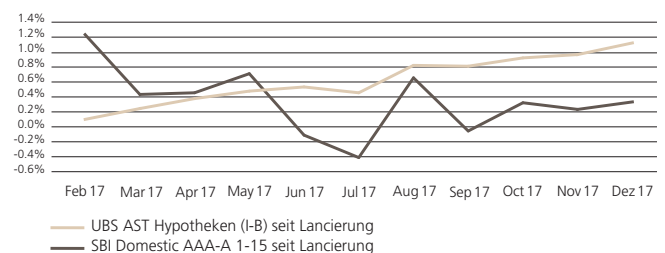
Die absolut wie auch relativ zum Referenzindex (SBI Domestic AAA-A 1-15) erfreuliche Wertentwicklung sämtlicher Anteilsklassen ist im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- relativ hohe Rendite auf Verfall («Carry»)
- keine Kreditausfälle resp. Kreditverluste
- tiefere Sensitivität gegenüber Zinssatzsteigerung aufgrund Zinssatzfloor im Bewertungsmodell
- Abschluss von neuen, attraktiven Hypotheken*

*Unser Hypotheken-Bewertungsmodell orientiert sich an den aktuellen Gegebenheiten des Schweizer Hypothekenmarkts. Diese Marktgegebenheiten dienen dem Portfolio Management zudem als Orientierungshilfe bei der Preisstellung für neue Hypotheken. Es versteht sich jedoch, dass der Portfolio Manager stets versucht, den für die Anlagegruppe bestmöglichen Zinssatz zu erzielen. Hypotheken, die mit einem Zinssatz über der Markt-/Bewertungskurve abgeschlossen werden, kommen mit einem Wert über Par in das Portfolio. Dadurch ist sichergestellt, dass ausschliesslich zum Zeitpunkt der Hypothekenvergabe bestehende Investoren von diesen höheren Coupons profitieren. Neue Investoren kaufen sich jeweils zum aktuellen Marktpreis in das Portfolio ein.

Performance 31.1.2017 – 31.12.2017

I-A1	0.72%
I-A2	0.77%
I-A3	0.82%
I-B	1.05%



Quelle: UBS Asset Management. Daten per Ende Dezember 2017

Bemerkung: Vergangene Rendite/Performance ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung.

Ausblick

Wachstum

Wir streben auch im kommenden Jahr ein moderates Wachstum der Anlagegruppe an. Insbesondere die Erweiterung der Investorenbasis und der risikobewusste Ausbau des Hypothekenportfolios stehen dabei im Zentrum. Bestehende Investoren werden durch den bei Zeichnungen erhobenen Verwässerungsschutz nicht benachteiligt und profitieren von der weiteren Optimierung der Diversifikation des wachsenden Portfolios.

UBS Atrium

UBS Switzerland AG wird das Hypotheken-Angebot auf «UBS Atrium» ausweiten. Neu werden Kreditnehmer die

Möglichkeit haben, eine Teil-Tranche der Liegenschaftsfinanzierung in Form einer Libor-Hypothek abschliessen zu können. Dies wird uns helfen, die Liquidität sowie die Duration des Portfolios noch besser steuern zu können.

Performance

Die gegenüber dem Referenzindex (SBI Domestic AAA-A 1-15) höhere Rendite auf Verfall dürfte bei stabilen oder steigenden Zinsverhältnissen auch weiterhin zu einer vorteilhaften Wertentwicklung von AST Hypotheken Schweiz (0-15) führen.

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Nur für qualifizierte Anleger. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Sowohl UBS AG als auch die übrigen Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG). Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS AG weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

© UBS 2018. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten. Februar 2018