

UBS Direct Residential

Kapitalerhöhung für Oktober / November 2018 geplant



Abschnitt 1

Immobilienmarkt Schweiz

Aktuelle Trends

Facetten der Immobilienmarktentwicklung

Chancen

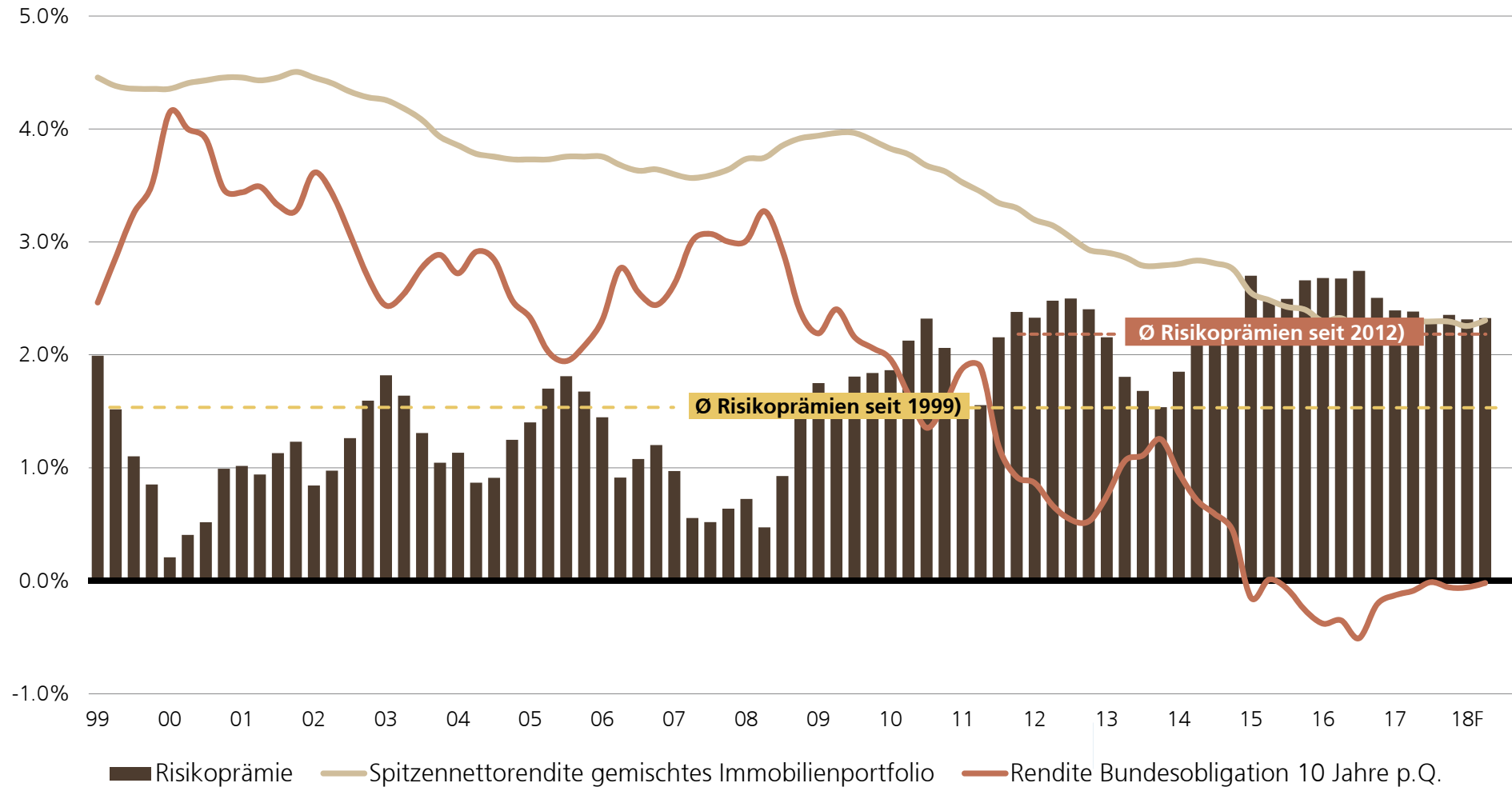
- Der globale Aufschwung hält an und **auch für die Schweiz wird ein starkes Wachstum erwartet.**
- Das Risiko von Phasen mit Aufwertungsdruck ist noch nicht gebannt. **Dennoch sollte der Franken mittelfristig schwächer werden.**
- Der Arbeitsmarkt dürfte sich beschleunigen. Ein **Beschäftigungswachstum** von über 1% und eine **Arbeitslosenquote** von unter 3% dürften die Nachfrage am Flächenmarkt unterstützen.
- Im Zuge der positiven Konjunkturaussichten könnte sich die Nachfrage aufgrund von steigendem **Lohnwachstum** für Wohnflächen in guten Lagen stabil entwickeln.

Herausforderungen

- Kurzfristig dürften die tiefen Zinsen Bestand haben womit das **Risiko** noch nicht auf der Diskontierungsseite liegt. Aktuell gilt es, die **Ertragsseite** zu beobachten.
- Anlagedruck und das relative Renditeniveau von Immobilienanlagen sowie tiefe Finanzierungskosten begünstigen hohe **Neubauaktivität.**
- Eine rückläufige Nachfrage gepaart mit strukturellem Wandel führen in schlechten Lagen zu **Überangeboten.**
- Das Flächenüberangebot führt zu **steigenden Vermietungskosten** sowie sinkenden Marktmieten. Diese Faktoren bringen auch bei gleich bleibenden Diskontierungssätzen die Marktwerte unter Druck.

Seitwärtsbewegung bei den Spitzenrenditen

Leichter Anstieg der Obligationen-Renditen

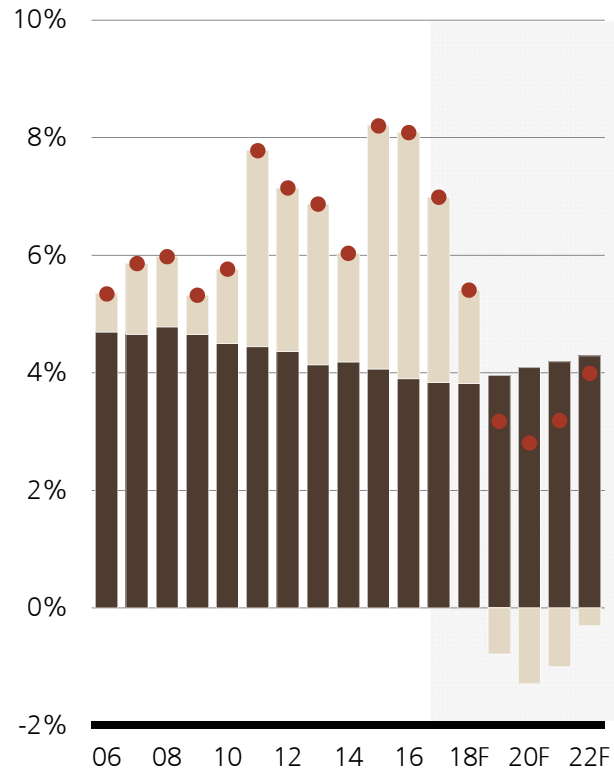


Quelle: Wüest Partner 4Q 2017; SNB; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Mai 2018

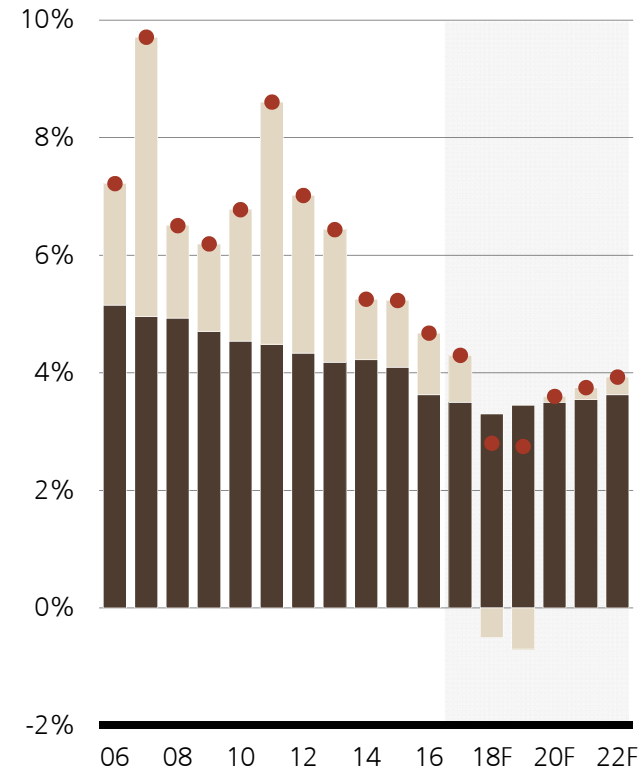
Einkommensrendite rückt in den Vordergrund

Vertragsstruktur und Teuerung stützt die Liegenschaftswerte im kommerziellen Bereich

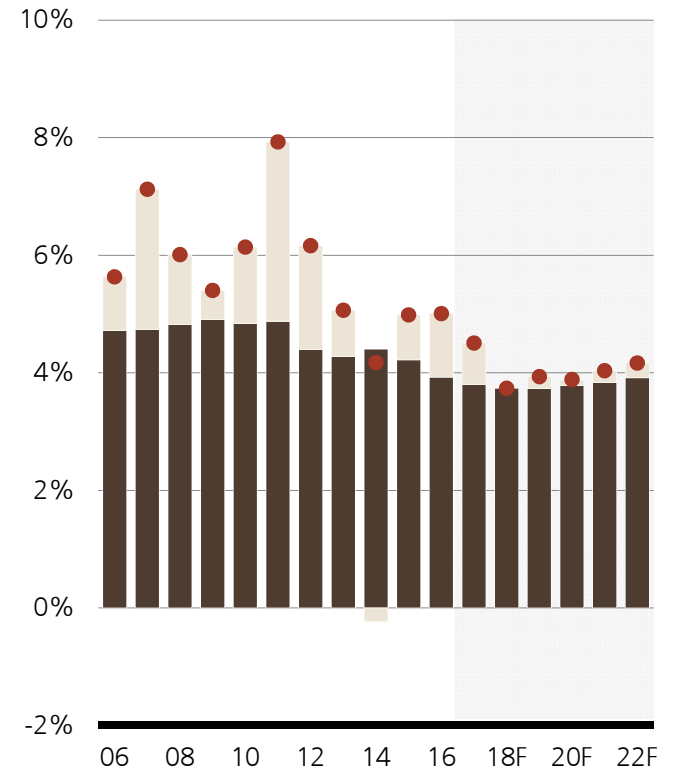
Wohnen



Detailhandel



Büro



■ Einkommensrendite

■ Wertsteigerung

● Gesamtrendite

Quelle: IPD; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy – Switzerland; Mai 2018
Hinweis: Die Daten sind Schätzungen und keine Garantie für erwartete Renditen

Abschnitt 2

UBS Direct Residential

UBS Direct Residential

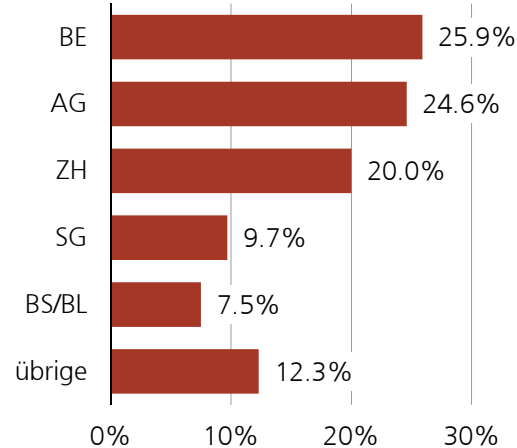
Key Facts per Jahresabschluss 30. Juni 2017

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 2006
- Immobilienfonds mit Direktinvestitionen überwiegend in Wohnbauten
- Geographische Konzentration auf ausgewählte Agglomerationsregionen in der Deutschschweiz
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten & Bestandsliegenschaften

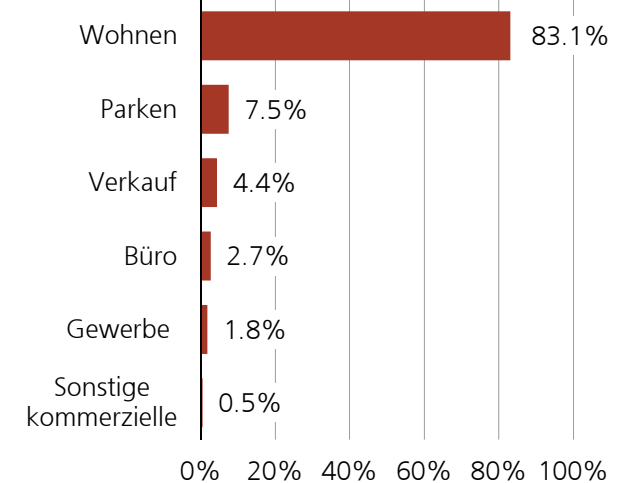
Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 445.7 Mio.
Verkehrswert	CHF 552.0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 27.2 Mio.
Mietausfallrate	8.6%
Fremdfinanzierungsquote	19.4%
Anlagerendite	5.1%
Performance	13.6%
Anzahl Liegenschaften	60

Regionen



Nutzung

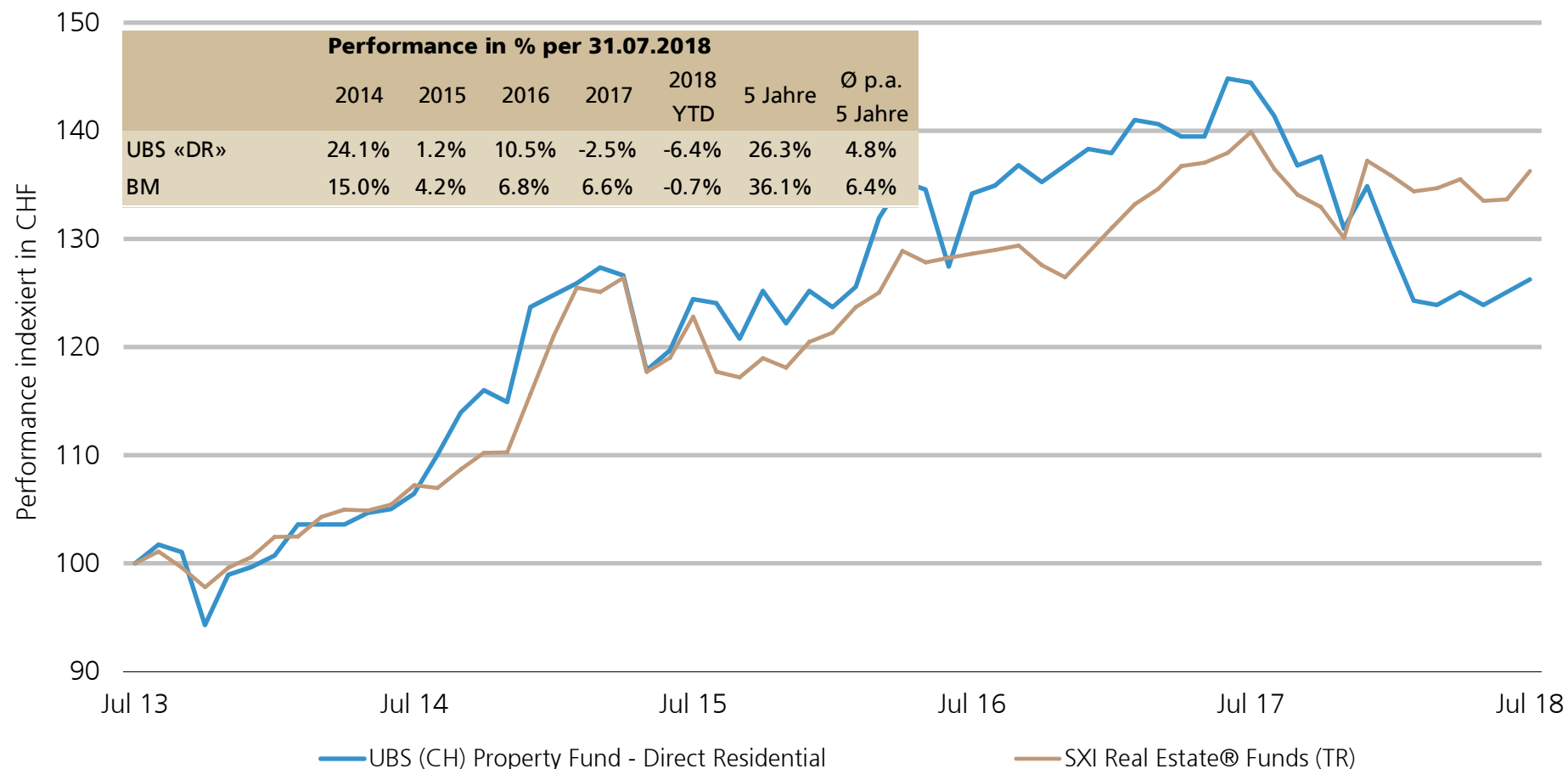


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

UBS Direct Residential

Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Juli 2018

Bemerkung: Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. 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.

Update SIX Real Estate Funds Index

Per 31. Juli 2018

Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd- rendite	Perf. YTD	Perf. 2017	Perf. 2016	Perf. 3YR
UBS Sima	1950	7'697	18.0%	Gemischt	Deutsch-CH	110.70	88.16	25.6%	2.9%	1.7%	9.8%	3.7%	12.7%
CS Siat	1956	3'011	7.1%	Gemischt	Deutsch-CH	195.00	145.27	34.2%	2.8%	-3.7%	8.8%	10.4%	15.4%
* CS LivingPlus	2007	2'851	6.7%	Wohnen	Deutsch-CH	136.70	105.17	30.0%	2.4%	-1.0%	4.5%	9.2%	10.8%
* CS Green	2009	2'374	5.6%	Gemischt	Deutsch-CH	131.00	111.32	17.7%	2.7%	-1.0%	6.9%	9.5%	6.9%
UBS Anfos	1956	2'376	5.6%	Wohnen	Deutsch-CH	66.90	54.66	22.4%	2.7%	0.9%	3.8%	-0.6%	3.5%
CS Interswiss	1954	1'663	3.9%	Kommerziell	Gemischt	200.50	185.10	8.3%	4.2%	-2.1%	9.4%	-2.1%	4.4%
UBS Swissreal	1962	1'635	3.8%	Kommerziell	Deutsch-CH	71.45	61.09	17.0%	3.7%	3.4%	10.5%	0.6%	12.0%
Immofonds	1969	1'399	3.3%	Wohnen	Deutsch-CH	434.75	315.29	37.9%	3.1%	-1.9%	3.8%	2.1%	6.0%
Swisscanto IFCA	1968	1'396	3.3%	Wohnen	Gemischt	132.40	105.70	25.3%	2.5%	-2.1%	4.1%	11.7%	11.2%
Schroder ImmoPLUS	1997	1'412	3.3%	Kommerziell	Deutsch-CH	163.40	132.82	23.0%	2.7%	-2.7%	8.4%	10.1%	10.2%
La Fonciere	1954	1'371	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	110.80	75.71	46.3%	1.9%	2.4%	5.1%	8.8%	16.3%
FIR	1997	1'327	3.1%	Wohnen	Genf / Waadt	183.80	135.00	36.1%	2.1%	0.2%	7.2%	5.1%	14.8%
UBS Foncipars	1943	1'299	3.0%	Wohnen	Genf / Waadt	101.30	75.97	33.3%	2.4%	3.8%	12.8%	9.8%	23.7%
* Solvalor 61	1997	1'166	2.7%	Wohnen	Genf / Waadt	259.00	194.99	32.8%	2.0%	-4.4%	8.2%	12.3%	10.4%
* Edmond de Rothschild Swiss	2010	1'035	2.4%	Gemischt	Gemischt	135.50	112.71	20.2%	2.5%	-2.3%	13.1%	11.6%	24.0%
Immo Helvetic	1997	971	2.3%	Wohnen	Raum Bern	220.70	170.43	29.5%	2.9%	-0.5%	0.2%	15.1%	9.6%
* SF Sustainable	2010	866	2.0%	Wohnen	Gemischt	131.30	117.19	12.0%	2.9%	-0.9%	9.1%	8.3%	16.3%
* Bonhote	2006	827	1.9%	Wohnen	Genf / Waadt	136.90	115.86	18.2%	2.3%	-5.3%	4.4%	7.2%	5.8%
* Realstone Swiss Property	2008	883	2.1%	Wohnen	Gemischt	134.40	120.09	11.9%	2.8%	-6.9%	5.1%	14.0%	8.8%
Swissinvest RE Fund	2006	799	1.9%	Wohnen	Deutsch-CH	165.00	132.43	24.6%	2.8%	-5.2%	2.9%	9.9%	4.8%
* CS Hospitality	2010	779	1.8%	Kommerziell	Gemischt	89.00	95.09	-6.4%	3.4%	-2.1%	1.0%	5.6%	3.3%
* Procimmo	2007	806	1.9%	Kommerziell	Genf / Waadt	166.90	136.38	22.4%	3.2%	-5.0%	12.6%	13.7%	21.5%
* Realstone Development Fund	2010	682	1.6%	Wohnen	Gemischt	134.80	129.71	3.9%	0.9%	-1.5%	-6.8%		
SF Retail Properties Fund	2015	654	1.5%	Kommerziell	Gemischt	117.40	100.48	16.8%	3.6%	2.7%	-2.5%		
* Patrimonium	2007	731	1.7%	Wohnen	Genf / Waadt	150.00	130.79	14.7%	2.3%	-2.2%	5.9%	15.5%	16.6%
* UBS Direct Residential	2006	536	1.3%	Wohnen	Deutsch-CH	16.15	13.49	19.7%	2.5%	-6.1%	-2.5%	9.8%	1.8%
* Swisscanto RE Commercial	2010	464	1.1%	Kommerziell	Gemischt	108.00	101.73	6.2%	3.1%	-2.1%	-5.4%	2.7%	
* Polymen	2009	376	0.9%	Gemischt	Genf / Waadt	144.00	125.74	14.5%	2.2%	1.3%	2.5%	14.1%	13.7%
* UBS Direct Urban	2012	351	0.8%	Gemischt	Gemischt	12.20	11.35	7.5%	2.0%	-6.2%	5.2%	-2.0%	
* Valres Swiss Residential Fund	2014	344	0.8%	Wohnen	Genf / Waadt	128.00	111.63	14.7%	2.6%	-0.3%	-3.7%		
SF Commercial Properties Fund	2016	251	0.6%	Kommerziell	Deutsch-CH	104.70	102.09	2.6%	4.1%	1.0%	-2.0%		
* Residentia	2009	204	0.5%	Wohnen	Tessin	127.30	115.17	10.5%	2.3%	-4.3%	11.7%	15.7%	25.6%
* Streetbox Real Estate Fund	2009	157	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	382.75	273.85	39.8%	3.8%	3.3%	-10.6%	-1.1%	
* Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds													
TOTAL		42'692	100.0%				Durchschnitt	22.9%	2.8%	-0.8%	6.6%	6.8%	10.8%

Bemerkung: Marktkapitalisierungen, Gewichte und Preise basieren auf SIX Daten, NAV entsprechen den Geschäftsabschlüssen, welche intern dividendenbereinigt werden. „Gemischt“ bedeutet, das Portfolio besteht aus verschiedenen Sektoren. Regionen- und Sektorklassifizierung sowie Agio- und Ausschüttungsberechnung wurden von UBS Asset Management auf Basis der Jahresabschlüsse bestimmt. Performance ist die Gesamtrendite basierend auf Factset Daten. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

UBS Direct Residential

Was spricht dafür?

Produkt

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Direktinvestitionen überwiegend in Wohnbauten
 - Fondserträge steuerfrei für Schweizer Anleger
 - Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
 - Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
-

Portfolio

- Geographische Konzentration auf ausgewählte Agglomerationsregionen in der Deutschschweiz
 - Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
 - Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten und Bestandesliegenschaften
 - Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung und Nachverdichtung
-

Management

- Seit 75 Jahren ihr Partner für verantwortungsvolles Immobilienmanagement
- Verlässlich, einfallsreich, leidenschaftlich
- Fonds- und Kompetenzteams mit langjähriger Erfahrung
- Verantwortungsvolles Immobilienmanagement durch Wertschätzung und Wertschaffung

UBS Direct Residential

Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

Oftringen (AG), Staufergutstrasse

- Schlüsselfertiges Neubauprojekt im Minergie® - Standard
- 29 Wohnungen mit einem Mix aus 2½ bis 4½ Zimmern und modernen Ausbaustandard.
- 560 m² kommerzielle Fläche an verkehrstechnisch guter Lage
- Investitionsvolumen ca. CHF 15 Mio.
- Fertigstellung im 1. Quartal 2019
- Bruttorendite: ca. 4,8%



Statement des Fund Managers



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

UBS Direct Residential

Investment Pipeline per August 2018

Kapitalerhöhung für Oktober / November 2018 geplant

Gebäudeart	Ort	Strasse / Projektname	Projektart	Volumen in Mio. CHF	Baubeginn / Antritt
Wohnliegenschaft	Biel	Jakob-Stämpfli-Strasse	Bestand	7	3Q17
Wohnliegenschaft	Bad Zurzach	Neubergstrasse / Triumphweg	Bestand	8	4Q17
Wohnliegenschaft	Egerkingen	«Holenbaumacker»	Neubau	15	1Q18
Wohnliegenschaft	Oftringen	«Zentrum»	Neubau (schlüsselfertig)	15	1Q19
Gemisch genutzte Liegenschaft	Niederhasli	«Zentrumweg»	Ersatzneubau	32	2Q19
Wohnliegenschaft	Wetzikon	Ankgengasse / Stationstrasse	Ersatzneubau	17	4Q19
Total				94	



Egerkingen (SO)



Oftringen (AG)



Niederhasli (ZH)



Wetzikon (ZH)

Überzeugende Fakten...

.... zu Real Estate Switzerland

9 
Immobilienanlageprodukte
und externe Mandate



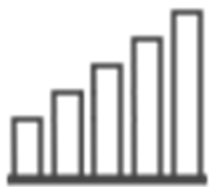
1 100+
Liegenschaften in der Schweiz


75 Jahre **track record**




Grösster Schweizer
Immobilienfonds mit
dem **UBS «Sima»**

rund **CHF 21 Mrd**
an **Anlagevermögen**



~75 
erfahrene Mitarbeiter
in Basel, Zürich und Lausanne



Nachhaltige
und diversifizierte Strategie



Ältester Schweizer
Immobilienfonds mit dem
UBS «Foncipars»

Daten per 30. Juni 2018

Unsere Immobilienanlagelösungen...

.... auf einen Blick

			AuM (Mio. CHF)				
			2014	2015	2016	2017	2018 ¹
Anlageschwerpunkte							
Kotierte Fonds							
UBS Direct Residential	Wohnbauten	D-CH	482	510	524	552	573
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	130	234	326	352	391
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	1033	1112	1243	1353	1353
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2130	2212	2326	2466	2499
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	ganze CH	1557	1687	1851	1898	1898
UBS «Sima»	Gemischte Bauten	ganze CH	7509	8046	8516	8887	8887
Anlagestiftungen							
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	416	447	588	621	664
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1648	1728	1915	2027	2076
Externe Mandate							
Pensionskasse	Gemischte Bauten	ganze CH				2689	2689
Total Portfolio			14'905	15'976	17'289	20'845	21'030
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)			5.7	7.2	8.2	20.1	0.9

¹ UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal» und PK Mandat per 31.12.2017; UBS «Anfos» per 31.03.2018, AST-IS und AST-KIS per 31.07.2018

Wir leben Immobilien. Seit 75 Jahren.

Verlässlich, einfallsreich und leidenschaftlich.

“ Verantwortungsvolles
Immobilienmanagement bedeutet für uns
Wertschätzung und Wertschaffung. Durch
unsere Wertschätzung von Menschen,
Ideen und Potenzialen schaffen wir mit
Leidenschaft attraktive
Anlegerperspektiven, wertvolle Lebens-,
Arbeits- und Wohnräume und
erfolgsversprechende Immobilien-Lösungen.
Zum Nutzen der Gesellschaft und der
Umwelt. “

RE-CH



Suchen Sie weitere Informationen?



Schweiz ▾

Sprache ▾

Kontakt ▾

Suche



Account login ▾

Real Estate Switzerland

Über uns | Aktuelles | Anlageprodukte | Immobilienlösungen | Nachhaltigkeit | Weitere Informationen

Real Estate Switzerland

Intelligente Lösungen für Immobilien und Immobilienprodukte

UBS Anfos
Jahresbericht 2014/2015
UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»

News
November 2017
UBS «Anfos»: Kapitalerhöhung mit Bezugsre...
17. Nov 2017 17:45

Für illustrative Zwecke



Immo-Flash

UBS Asset Management's Real Estate



Immo-Update

Neues zu unseren UBS Immobilienanlageprodukten

Editorial



Sehr ge...
Real Est...
zunehm...
gut beh...
- und Ge...

Erst Anfang Dezember haben wir die Pensionskasse von UBS verkündet. Ihnen die erfolgreiche Kapitalerhöhung der Verwaltungskommission per 1.



Polizei Region Ostschweiz
Märkische Hochschule Hochschulgasse
Immobilienleistungen: Indirekte Immobilienanlage



Ausgabe Schweiz
Ausgabe 6, Dezember 2017

UBS «Anfos»

Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017



www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Kontaktinformationen

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Urs Fäs, CFA
Head of Investment Products
Real Estate Switzerland
Aeschenplatz 6
4052 Basel

+41-61-288 36 19
urs.faes@ubs.com

Dominic von Felten
Head of Business Development
Real Estate & Private Markets
Seefeldstrasse 15
8008 Zürich

+41-44-234 60 21
dominic.von-felten@ubs.com

UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG

Disclaimer

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. 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). UBS Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. Prospekte und vereinfachte Prospekte, die Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. 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. 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. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

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