UBS

Öffentlich

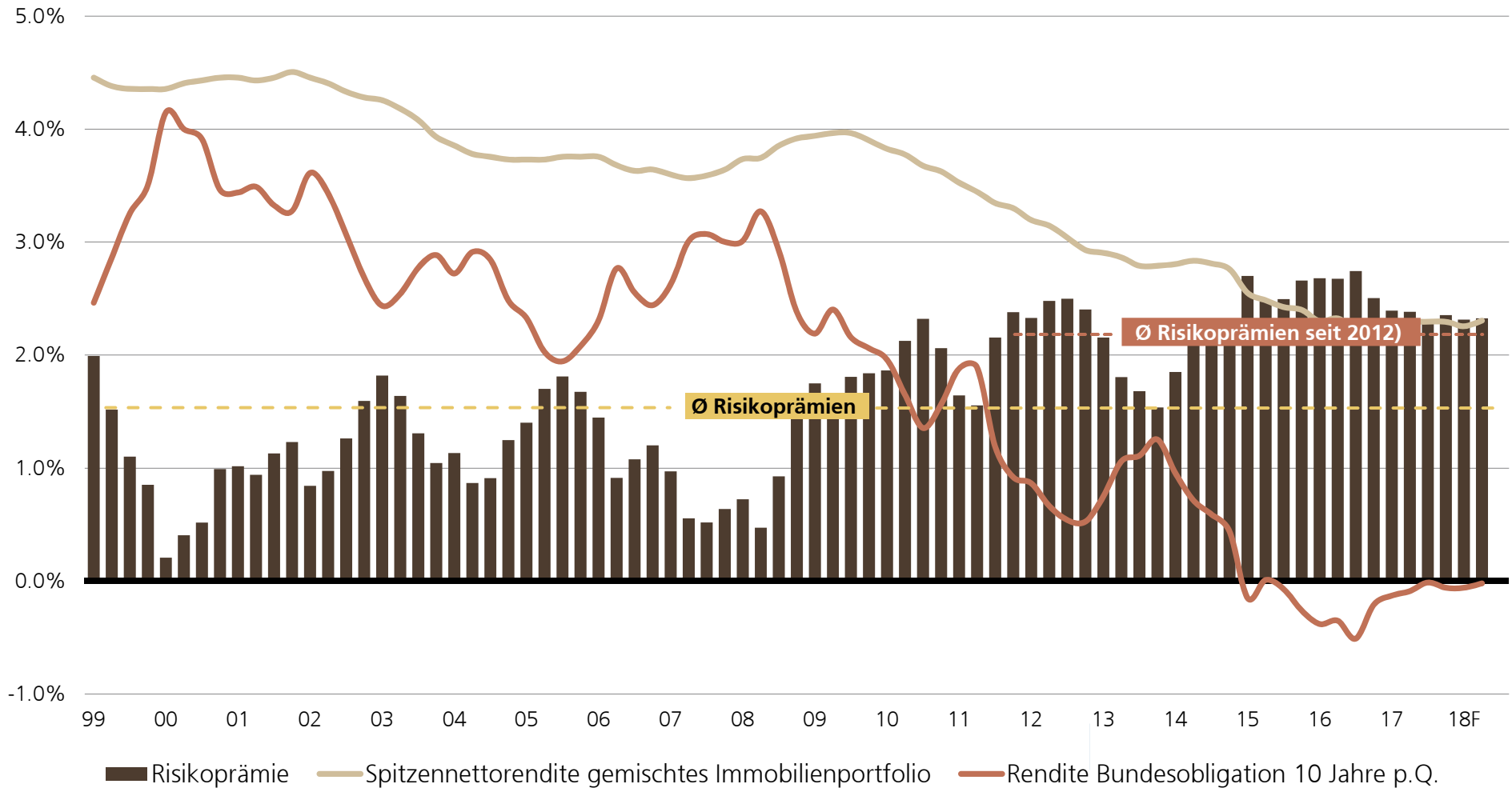
UBS «Anfos»

Jahresabschluss per 30. September 2018

November 2018

Seitwärtsbewegung bei den Spitzenrenditen

Leichter Anstieg der Obligationen-Renditen



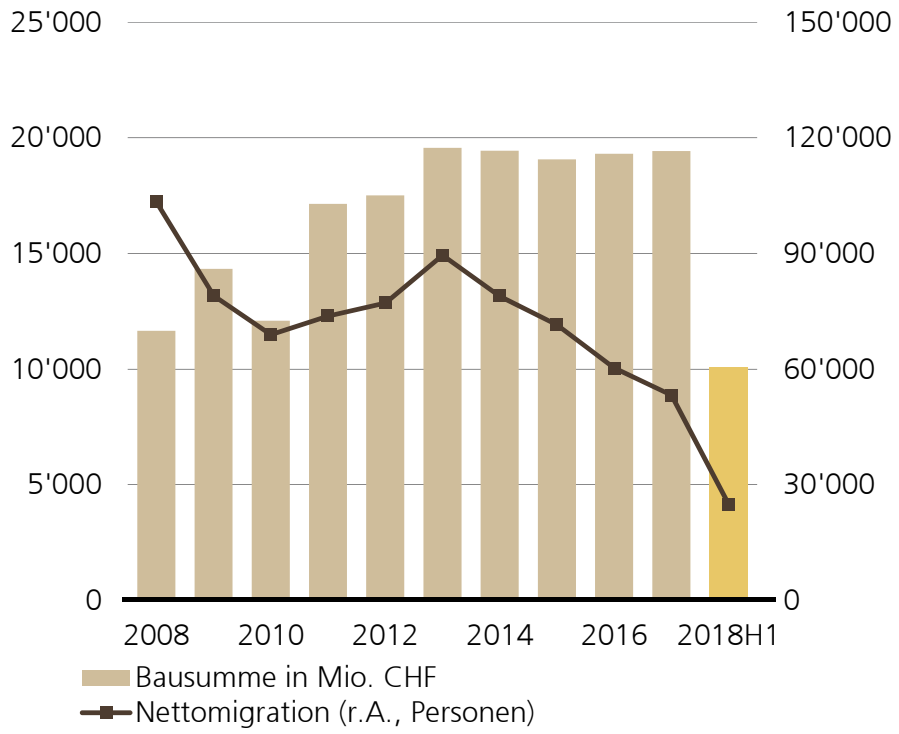
Quelle: Wüest Partner 4Q 2017; SNB; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Mai 2018

UBS

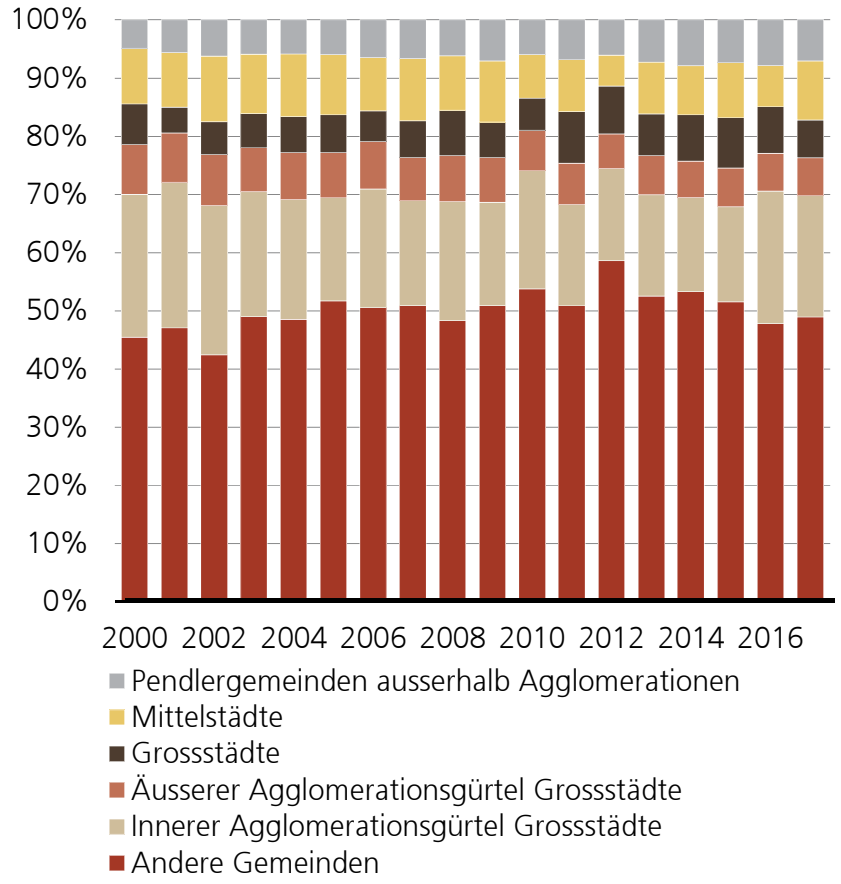
Wohnen: Planungsaktivität bleibt intensiv

Tiefzinsen führen zu weiteren Investitionen im Wohnungsmarkt

Bauinvestitionen im Wohnungsmarkt und Nettomigration



Geographische Verteilung der Planungsaktivität (Baugesuche für Miet- und Eigentumsobjekte)



Quelle: Baublatt, Wüest Partner; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Research & Strategy – Switzerland; September 2018

Schweizer Immobilienmarkt H2 18: Fazit

Das Wichtigste in Kürze

Opportunitäten

- Der Aufwärtstrend der Schweizer Wirtschaft setzt sich fort. 2018 wird ein kräftiges Wirtschaftswachstum von 2,9% (real) erwartet.
- Aufgrund der verhaltenen Inflationsdynamik und des angemessenen CHF/EUR-Wechselkurses dürfte das Niedrigzinsumfeld in der zweiten Hälfte von 2018 weiter Bestand haben.
- Die kräftige inländische und globale Wirtschaftsdynamik unterstützt den Schweizer Arbeitsmarkt. Die resultierende Nachfrage trägt zur Stabilisierung der regionalen Büroflächenmärkte.
- Investitionen in kommerzielle Immobilien werden aufgrund deren höhere Risikoprämien und Inflationsschutz (Indexmieten) attraktiver.

Herausforderungen

- Anhaltende geopolitische Risiken (US-Handelspolitik, Populismus) gefährden die globalen Wachstumsaussichten.
- Beachtliche Kapitalzuflüsse materialisieren sich immer noch durch eine intensive Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt. In periurbanen Regionen wächst das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.
- Der E-Commerce absorbiert weiterhin Marktanteile vom stationären Detailhandel. Dadurch entstehen steigende Leerstände und ein anhaltender Druck auf die Mietpreise im Verkaufsflächenmarkt.
- Hohe Bewertungen und wachsende Herausforderungen in den Nutzermärkten führen zum Nachlassen der Wertsteigerungen. Die Einkommensrenditen rücken in den Vordergrund.

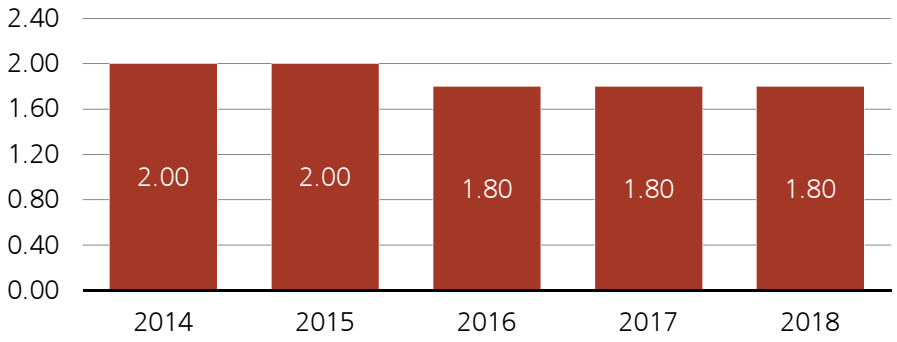
UBS «Anfos»

Key Data per Jahresabschluss 30. September 2018

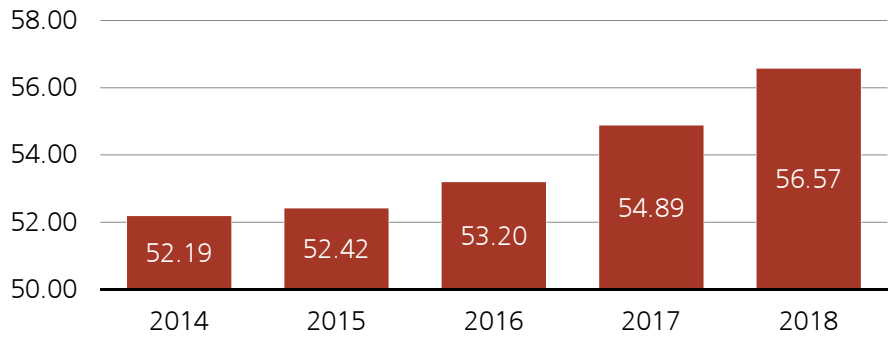
- Beibehaltung der Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von 1.80 CHF pro Anteil
- Steigerung des Nettoinventarwertes pro Anteil um 3,2% auf CHF 56.57.

	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Performance	2,3%	0,2%	9,0%
Anlagerendite	6,5%	6,8%	5,5%
Ausschüttungsrendite	2,7%	2,6%	2,6%
Agio	19,2%	24,4%	31,6%
Mietausfallrate	5,4%	5,3%	4,8%
Fremdfinanzierungsquote	15,5%	19,3%	18,3%

Ausschüttung



Inventarwert



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

Management Summary

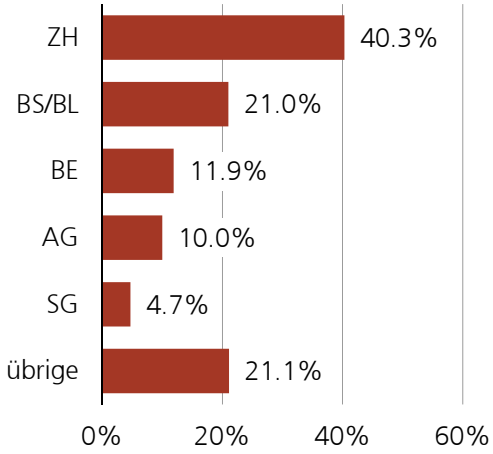
Key Facts per Jahresabschluss 30. September 2018

Key Facts

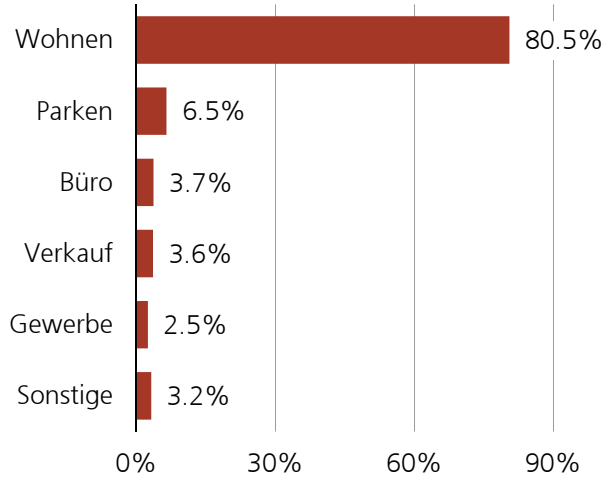
- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1956
- Fokussierung auf Wohnbauten in der Deutschschweiz
- Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten & Bestandesliegenschaften

Key Figures	
Nettofondsvermögen	CHF 2'008.8 Mio.
Verkehrswert	CHF 2'607.1 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 117.3 Mio.
Mietausfallrate	5.4%
Fremdfinanzierungsquote	15.5%
Anlagerendite	6.5%
Performance	2.3%
Anzahl Liegenschaften	150

Regionen



Nutzung



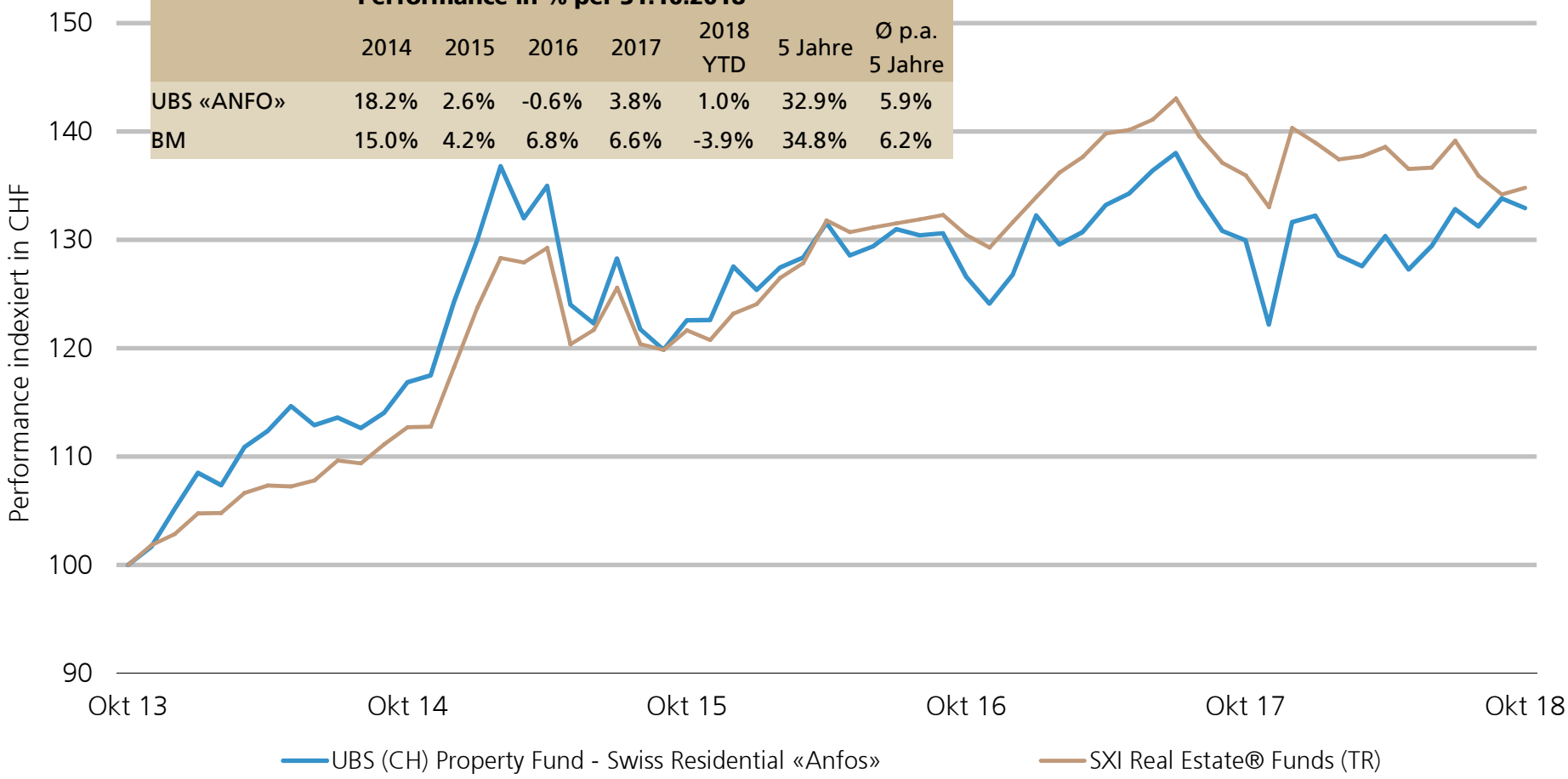
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt

UBS «Anfos»

Vergleich mit seiner Benchmark

Performance in % per 31.10.2018

	2014	2015	2016	2017	2018 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS «ANFO»	18.2%	2.6%	-0.6%	3.8%	1.0%	32.9%	5.9%
BM	15.0%	4.2%	6.8%	6.6%	-3.9%	34.8%	6.2%



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Oktober 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.

UBS «Anfos»

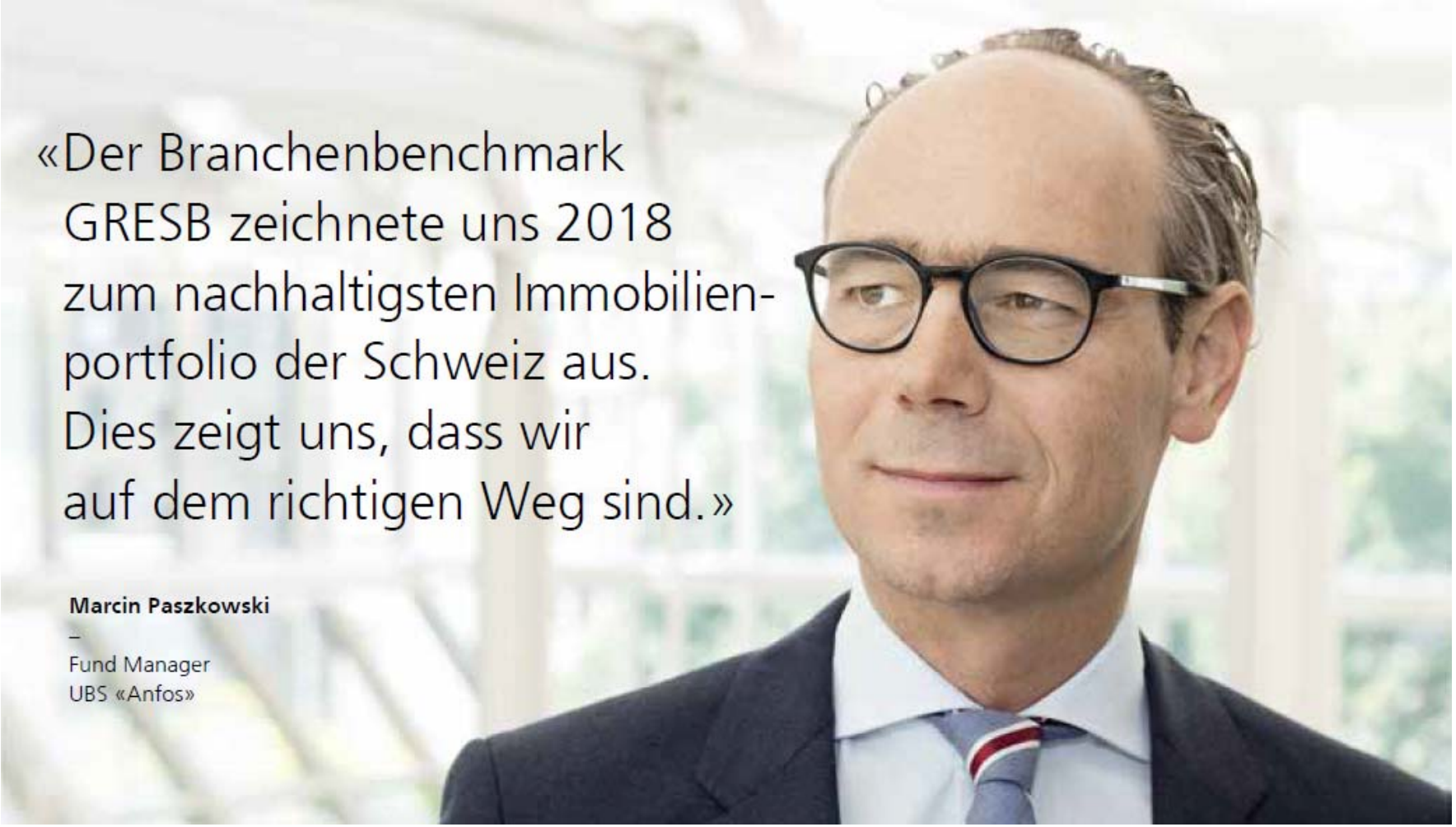
Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

Luzern, Seefeldstrasse

- Gesamtsanierung inkl. Nachverdichtung
- Investitionsvolumen ca. CHF 12 Mio.
- Wohnliegenschaft mit neu 28 Wohnungen
- Fertigstellung für das Frühjahr 2020
- Bruttorendite ca. 4,7%

UBS

Statement des Fund Managers



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

UBS «Anfos»

GRESB Green Stars 2018

★ ★ ★ ★ Vier Green Stars für UBS «Anfos» im GRESB Benchmarking 2018

1

Nachhaltigstes Schweizer Immobilienportfolio 2018
innerhalb seiner Peer-Group gemäss GRESB

GRESB®

UBS

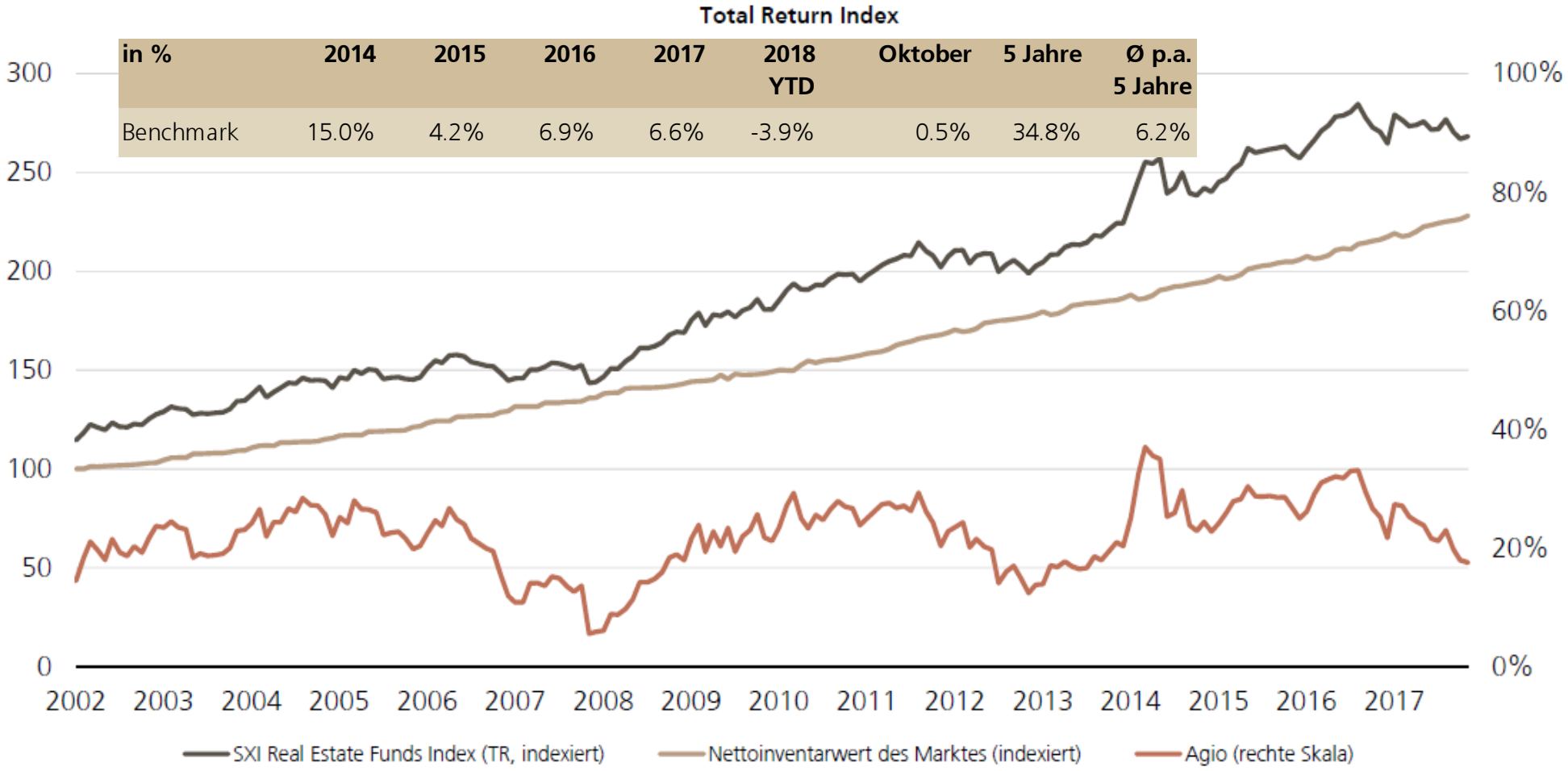
UBS «Anfos»

Nachhaltigkeitsbericht 2017/2018

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei RE-CH finden Sie unter ww.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Performance kotierter Schweizer Immobilienfonds

Entwicklung der Agios vom 1. Januar 2003 bis zum 31. Oktober 2018



in %	2014	2015	2016	2017	2018 YTD	Oktober	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
Benchmark	15.0%	4.2%	6.9%	6.6%	-3.9%	0.5%	34.8%	6.2%

Quelle: UBS Asset Management; SXI Real Estate Funds Index; FactSet; Immobilienfonds Geschäftsabschlüsse
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Abschlüsse

Update SIX Real Estate Funds Index

Per 31. Oktober 2018

	Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd-rendite	Perf. YTD	Perf. 2017	Perf. 2016	Perf. 3YR
	UBS Sima	1950	7'537	18.1%	Gemischt	Deutsch-CH	108.40	88.88	22.0%	3.0%	-0.4%	9.8%	3.7%	13.9%
	CS Siat	1956	2'884	6.9%	Gemischt	Deutsch-CH	186.80	146.64	27.4%	2.9%	-7.8%	8.8%	10.4%	11.0%
*	CS LivingPlus	2007	2'711	6.5%	Wohnen	Deutsch-CH	130.00	106.07	22.6%	2.5%	-5.8%	4.5%	9.2%	10.6%
	UBS Anfos	1956	2'378	5.7%	Wohnen	Deutsch-CH	66.95	55.12	21.5%	2.7%	1.0%	3.8%	-0.6%	8.4%
*	CS Green	2009	2'356	5.7%	Gemischt	Deutsch-CH	130.00	112.16	15.9%	2.8%	-1.7%	6.9%	9.5%	19.6%
	CS Interswiss	1954	1'565	3.8%	Kommerziell	Gemischt	188.70	187.21	0.8%	4.5%	-7.8%	9.4%	-2.1%	1.5%
	UBS Swissreal	1962	1'540	3.7%	Kommerziell	Deutsch-CH	67.30	61.72	9.0%	3.9%	-2.6%	10.5%	0.6%	10.6%
	Schroder ImmoPLUS	1997	1'374	3.3%	Kommerziell	Deutsch-CH	159.10	133.93	18.8%	2.8%	-5.3%	8.4%	10.1%	15.7%
	Immofonds	1969	1'348	3.2%	Wohnen	Deutsch-CH	418.75	320.40	30.7%	3.2%	-2.4%	3.8%	2.1%	6.4%
	Swisscanto IFCA	1968	1'329	3.2%	Wohnen	Gemischt	126.00	106.55	18.3%	2.6%	-6.9%	4.1%	11.7%	9.6%
	FIR	1997	1'324	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	183.40	139.78	31.2%	2.2%	2.2%	7.2%	5.1%	16.4%
	La Fonciere	1954	1'322	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	106.90	76.25	40.2%	2.0%	-1.2%	5.1%	8.8%	13.8%
	UBS Foncipars	1943	1'225	2.9%	Wohnen	Genf / Waadt	95.50	76.91	24.2%	2.6%	-2.1%	12.8%	9.8%	21.0%
*	Solvalor 61	1997	1'108	2.7%	Wohnen	Genf / Waadt	246.20	191.39	28.6%	2.1%	-7.2%	8.2%	12.3%	13.7%
*	Edmond de Rothschild Swiss	2010	1'003	2.4%	Gemischt	Gemischt	131.30	113.56	15.6%	2.6%	-5.3%	13.1%	11.6%	24.9%
	Immo Helvetic	1997	880	2.1%	Wohnen	Raum Bern	200.10	172.06	16.3%	3.2%	-9.8%	0.2%	15.1%	-1.9%
*	SF Sustainable	2010	868	2.1%	Wohnen	Gemischt	131.50	118.12	11.3%	2.9%	-0.7%	9.1%	8.3%	20.4%
*	Realstone Swiss Property	2008	862	2.1%	Wohnen	Gemischt	131.20	121.05	8.4%	2.9%	-9.1%	5.1%	14.0%	8.3%
*	Bonhote	2006	815	2.0%	Wohnen	Genf / Waadt	132.50	116.65	13.6%	2.4%	-8.4%	4.4%	7.2%	4.4%
	Swissinvest RE Fund	2006	777	1.9%	Wohnen	Deutsch-CH	160.30	131.72	21.7%	2.8%	-5.4%	2.9%	9.9%	7.8%
*	CS Hospitality	2010	771	1.9%	Kommerziell	Gemischt	88.15	96.09	-8.3%	3.5%	-3.0%	1.0%	5.6%	2.9%
*	Procimmo	2007	727	1.7%	Kommerziell	Genf / Waadt	150.60	134.02	12.4%	3.6%	-11.1%	12.6%	13.7%	17.4%
*	Patrimonium	2007	713	1.7%	Wohnen	Genf / Waadt	146.40	131.67	11.2%	2.4%	-4.5%	5.9%	15.5%	16.7%
*	Realstone Development Fund	2010	653	1.6%	Wohnen	Gemischt	129.00	130.93	-1.5%	0.9%	-5.7%	-6.8%		
	SF Retail Properties Fund	2015	639	1.5%	Kommerziell	Gemischt	114.80	101.85	12.7%	3.7%	0.4%	-2.5%		
*	UBS Direct Residential	2006	570	1.4%	Wohnen	Deutsch-CH	14.30	13.40	6.7%	2.8%	-14.4%	-2.5%	9.8%	-7.8%
*	Swisscanto RE Commercial	2010	462	1.1%	Kommerziell	Gemischt	107.50	102.66	4.7%	3.3%	-2.5%	-5.4%	2.7%	0.7%
*	Polymen	2009	359	0.9%	Gemischt	Genf / Waadt	137.50	126.95	8.3%	2.3%	-3.3%	2.5%	14.1%	11.9%
*	Dominicé Swiss Property Fund	2013	320	0.8%	Wohnen	Genf / Waadt	123.00	120.16	2.4%	2.4%				
*	UBS Direct Urban	2012	308	0.7%	Gemischt	Gemischt	10.70	11.22	-4.7%	2.3%	-15.7%	5.2%	-2.0%	-20.9%
*	Valres Swiss Residential Fund	2014	307	0.7%	Wohnen	Genf / Waadt	114.50	112.46	1.8%	2.9%	-10.9%	-3.7%		
	SF Commercial Properties Fund	2016	244	0.6%	Kommerziell	Deutsch-CH	101.60	102.31	-0.7%	4.2%	-2.0%	-2.0%		
*	Residentia	2009	193	0.5%	Wohnen	Tessin	120.50	115.66	4.2%	2.5%	-9.4%	11.7%	15.7%	18.1%
*	Streetbox Real Estate Fund	2009	173	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	422.00	277.50	52.1%	3.4%	13.9%	-10.6%	-1.1%	
	** Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds*	**TOTAL**	**41'645**	**100.0%**				**Ø**	**17.6%**	**2.9%**	**-3.9%**	**6.6%**	**6.8%**	**10.8%**

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

UBS

Überzeugende Fakten…

…. zu Real Estate Switzerland

10

Immobilienanlage**produkte und externe Mandate**

1100+

Liegenschaften in der Schweiz

75 Jahre **track record**

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

über CHF 21 Mrd

an **Anlagevermögen**

~80

erfahrene Mitarbeiter
in Basel, Zürich und Lausanne

Nachhaltige
und diversifizierte Strategie

Ältester Schweizer Immobilienfonds mit dem **UBS «Foncipars»**

Daten per 30. September 2018

Unsere Immobilienanlagelösungen…

…. auf einen Blick

	Anlageschwerpunkte		AuM (Mio. CHF) 2014	2015	2016	2017	2018 [1]
Kotierte Fonds							
UBS Direct Residential	Wohnbauten	D-CH	482	510	524	552	588
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	130	234	326	352	402
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	1033	1112	1243	1353	1353
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2130	2212	2326	2466	2607
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	681
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1648	1728	1915	2027	2133
Externe Mandate							
Pensionskasse	Gemischte Bauten	ganze CH				2787	2787
Total Portfolio			**14'905**	**15'976**	**17'289**	**20'943**	**21'336**
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)			**5.7**	**7.2**	**8.2**	**21.1**	**1.9**

1 UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal» und PK Mandat per 31.12.2017; UBS Direct Residential und UBS Direct Urban per 30.06.2018; UBS «Anfos» per 30.09.2018; AST-IS und AST-KIS per 31.10.2018

Nachhaltigkeitsstrategie

Neue Nachhaltigkeitsberichte und GRESB Green Stars für alle unsere Produkte

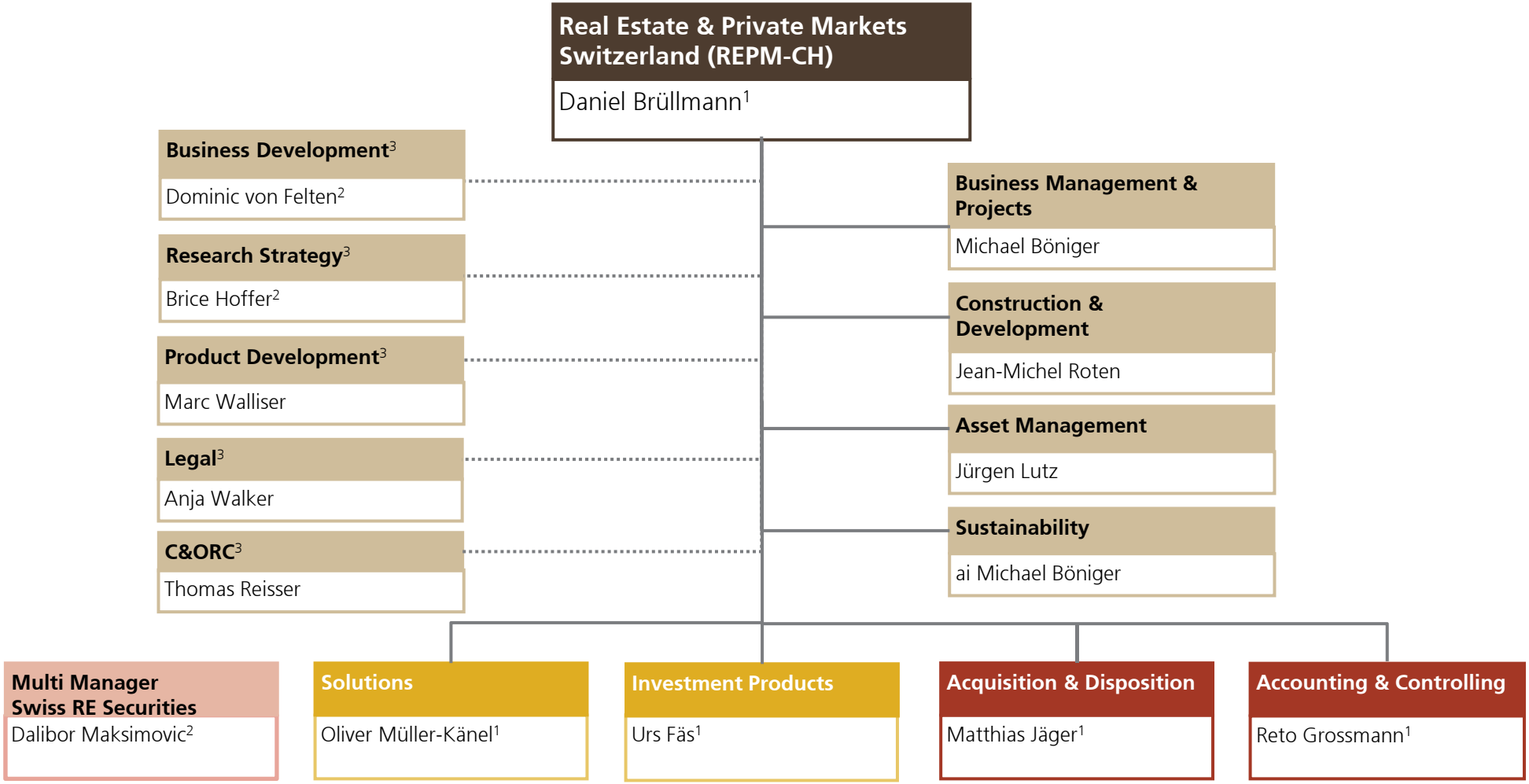
GRESB

Produkt	Rating
UBS «Anfos»	★★★★
UBS «Sima»	★★★
UBS «Foncipars»	★★★
UBS «Swissreal»	★★★
UBS Direct Urban	★★
UBS Direct Residential	★★★★
UBS AST-IS	★★★
UBS AST-KIS	★★

Unser Engagement

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

REPM – Real Estate Switzerland



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); November 2018
Bemerkungen: **1** Mitglied des Real Estate & Private Markets Switzerland Management Committee (REPM MC CH); **2** Permanenter Gast des Real Estate & Private Markets Switzerland Management Committee (REPM MC CH); **3** Rapportiert zu REPM Advisory & Services und UBS Group Functions
Abkürzungen: **C&ORC** Compliance & Operational Risk Control

Suchen Sie weitere Informationen?

Für illustrative Zwecke

www.ubs.com/immobillienfonds-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 Switzerland
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.