

27. März 2020

Mitteilung

Einschätzung der UBS Fondsleitung zum Schweizer Immobilienmarkt und ihren kotierten Immobilienfonds

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»: Kapitalerhöhung auf Juni 2020 verschoben

Basel, 27. März 2020 – Das Corona-Virus hat das öffentliche Leben in der Schweiz fest im Griff. Die Auswirkungen sind weiterhin schwer abzuschätzen und die damit verbundenen Unsicherheiten bestimmen das Geschehen auch an den Finanz- und Immobilienmärkten. Vor diesem Hintergrund informiert die UBS Fondsleitung wie folgt:

- Einschätzung zum Markt für Schweizer Immobilienfonds
- Umgang der UBS Fondsleitung mit der aktuellen Situation
- Einschätzungen zu den kotierten UBS (CH) Immobilienfonds
- Geplante Kapitalerhöhung von UBS «Sima» wird verschoben

Einschätzung zum Markt für Schweizer Immobilienfonds

Im bisherigen Jahresverlauf hat der Markt für kotierte Schweizer Immobilienfonds ca. 8% nachgegeben.¹ Dies jedoch von einem vergleichsweise hohen Niveau, sodass der Markt damit auf dem Niveau von Mitte Juli des letzten Jahres notiert. Die Agios bewegen sich aktuell im Bereich von ca. 21%, was in etwa dem langjährigen Durchschnitt entspricht. Es ist davon auszugehen, dass die Volatilität der gehandelten Fonds weiterhin hoch bleiben wird.

Link zur Einschätzung der UBS Fondsleitung zum Schweizer Immobilienmarkt sowie zu den aktuellsten Informationen zu UBS Real Estate Schweiz und ihren Produkten: <https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/news.html>

Umgang der UBS Fondsleitung mit der aktuellen Situation

Die UBS Fondsleitung ist daran interessiert, die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation abzufedern. Sie pflegt deshalb einen laufenden Austausch mit allen Stakeholdern (Anlegern, Mietern, Lieferanten, Partnern). Die Anliegen ihrer kommerziellen Mieter prüft sie zusammen mit den von ihr beauftragten Liegenschaftsverwaltungen unkompliziert und sucht partnerschaftliche Lösungen. Je nach Betroffenheit vereinbart sie individuelle Lösungen wie z.B. Mietzinsstundungen und trägt dazu bei, Härtefälle zu vermeiden. Das Vorgehen der Fondsleitung orientiert sich an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS), sowie an den Vorgaben des Bundes. Gleichzeitig begleicht UBS Real Estate Schweiz selbst ihre Rechnungen zeitnah.

Gegenüber Anlegern kommuniziert die UBS Fondsleitung wie gewohnt transparent. Die Jahresabschlüsse ihrer Immobilienfonds UBS «Sima», UBS «Swissreal» und UBS «Foncipars» werden am Freitag, 3. April 2020

¹ SXI RE Funds TR-Index per 26.03.2020.

nach Börsenschluss planmässig publiziert. Die Abschlüsse sind von der aktuellen Krise nicht betroffen und zeigen solide Resultate.

Einschätzungen zu den kotierten UBS (CH) Immobilienfonds

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»

UBS «Sima» ist als grösster und liquidester Schweizer Immobilienfonds mit einem historisch gewachsenen, qualitativ hochwertigen Portfolio sowie beträchtlichem inneren Entwicklungspotential breit aufgestellt. Rund die Hälfte der Investitionen machen Wohnbauten aus, der Rest sind kommerziell und gemischt genutzte Liegenschaften. Ein Grossteil der von den Massnahmen des Bundesrates unmittelbar betroffenen Mieter (ca. 20%) sind Grossmieter mit sehr guter Bonität. Die Fondsleitung erwartet 2020 in den betroffenen Branchen einen Mietzinsrückgang im Bereich von ca. 10-20% im Vergleich zum Vorjahr. Daraus ergibt sich für UBS «Sima» als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Mietausfall von rund 2-4% (ceteris paribus).

Aktuelle Vermietungserfolge, so z.B. der Vertragsabschluss über 12'000m² mit Implemia im Ambassador House in Opfikon, stärken die nachhaltige Ertragskraft des Fonds. Die aktuelle Fremdfinanzierungsquote von rund 23% ist moderat und erlaubt die Fertigstellung der laufenden Bauprojekte problemlos. Die grösseren Bauprojekte, insbesondere "Ilot Sud" in Morges und "Claratum" in Basel, verlaufen aktuell nach Plan. In engem Austausch mit den Projektverantwortlichen wird die Situation jedoch laufend beobachtet.

UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos»

UBS «Anfos» dürfte als einer der grössten Schweizer Wohnimmobilienfonds von der Pandemiesituation nur unwesentlich betroffen sein. Nur ca. 3% der Mieteinnahmen stammen aus den von den Massnahmen des Bundesrates direkt betroffenen Branchen/Mieter, während ca. 79% aus reiner Wohnnutzung stammen. Die Ertragskraft in Kombination mit einer tiefen Fremdfinanzierungsquote (ca. 17%) sorgt für Stabilität und Flexibilität. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar erscheinen, erwartet die Fondsleitung für das Geschäftsjahr 2019/20 zum aktuellen Zeitpunkt nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis.

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»

UBS «Swissreal» ist als einer der grössten kommerziellen Immobilienfonds sehr gut diversifiziert, sowohl regional als auch über verschiedene Sektoren und Branchen hinweg. Die grosse Mehrheit der von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Mieter (ca. 30%) sind Grossmieter mit sehr guter Bonität. Die Fondsleitung erwartet 2020 in den betroffenen Branchen einen Mietzinsrückgang im Bereich von ca. 10-20% im Vergleich zum Vorjahr. Daraus ergibt sich für UBS «Swissreal» als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Mietausfall von rund 3-6% (ceteris paribus). Die Fremdfinanzierungsquote von rund 22% sowie die für ein kommerzielles Portfolio moderate Leerstandsquote von rund 5% zeugen von der hohen Portfolioqualität und tragen zur Stabilität und Flexibilität des Fonds bei.

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»

Als Wohnimmobilienfonds mit Fokus auf beste Lagen in der Genferseeregion ist UBS «Foncipars» in der aktuellen Lage sehr robust aufgestellt. Das bestehende Portfolio weist aufgrund der mietrechtlichen Gegebenheiten in der Romandie ein langfristiges Mietzinspotential auf. Die aktuellen Bauprojekte (Nyon, Bussigny) werden mit hoher Aufmerksamkeit betreut. Mit einem Anteil von rund 87% aus reiner Wohnnutzung dürften die Auswirkungen der von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Branchen/Mieter (ca. 2%) nur unwesentlich ausfallen. Mit der tiefen Leerstandsquote (rund 3.3%) und einer Fremdfinanzierungsquote von unter 20% ist der Fonds aktuell sehr gut aufgestellt. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar erscheinen, erwartet die

Fondsleitung für das Geschäftsjahr 2020 zum aktuellen Zeitpunkt nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis.

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

Als gesamtschweizerischer Wohnimmobilienfonds mit Fokus auf ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis dürfte UBS Direct Residential von der aktuellen Situation nur marginal tangiert sein. Nur ca. 2% der Mieteinnahmen stammen aus den von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Branchen/Mietern, während 84% aus reiner Wohnnutzung generiert werden. Aufgrund der stabilen Ertragskraft und der moderaten Fremdfinanzierungsquote von rund 20% ist der Fonds für die Krise und darüber hinaus gut gerüstet. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar erscheinen, erwartet die Fondsleitung für das Geschäftsjahr 2019/20 zum aktuellen Zeitpunkt nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis.

UBS (CH) Property Fund - 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. Die Fondsleitung erwartet 2020 in den betroffenen Branchen einen Mietzinsrückgang im Bereich von ca. 10-20% im Vergleich zum Vorjahr. Daraus ergibt sich für UBS Direct Urban als direkte Folge von COVID-19 insgesamt ein potenzieller Mietausfall von rund 1-2% (ceteris paribus).

Der grösste Mieter im Fonds, die Tecan Schweiz AG mit ca. 11% Anteil am Gesamtertrag, ist in der Medizintechnikbranche tätig und damit unseres Erachtens nicht unmittelbar betroffen. Während die Bauprojekte in Locarno und Aarburg abgeschlossen sind und bereits den Mietern übergeben werden konnten, ist das Wohnbauprojekt in Zürich Wiedikon aktuell in der Fertigstellung. Aufgrund des moderaten Leerstands (rund 5.4%) und durch die Fertigstellung der Wohnprojekte wird die Ertragskraft weiter gestärkt und das Portfolio zusätzlich stabilisiert.

UBS Real Estate Schweiz ist auf die Ausnahmesituation gut vorbereitet. Die Organisationsstruktur, die stabile Plattform und die eingespielten Prozesse erlauben es den Mitarbeitern, auch in der aktuell schwierigen Lage eine reibungslose Weiterführung der Geschäftstätigkeit verlässlich sicherzustellen.

Damit ergeben sich folgende Kernaussagen:

- Der Markt hat stark korrigiert und die Agios befinden sich derzeit im Bereich des langjährigen Durchschnitts.
- Fundamentale Faktoren wie Niedrigzinsumfeld, Anlagenotstand und Stabilität der Cashflows sprechen langfristig weiterhin für Investitionen in Schweizer Immobilien.
- Die Anlageprodukte von UBS Real Estate Schweiz haben einen nachhaltigen Fokus, sind breit diversifiziert und weisen moderate Fremdfinanzierungsquoten auf. Damit sind sie für die aktuelle Krise gut gerüstet.

Geplante Kapitalerhöhung von UBS «Sima» wird verschoben

Die Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG informierte ab 10. Januar 2020 mittels Medienmitteilung, Internetseite Real Estate Schweiz und Inserat über die für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» (Valor 1442087) für Ende April / Anfang Mai 2020 geplante Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht in der Grössenordnung von rund CHF 200 Mio.

Die Fondsleitung verfolgt die aktuellen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten aufmerksam. Infolge der COVID-19-Pandemie wird die Durchführung dieser Kapitalerhöhung auf Juni 2020 verschoben. Die Fondsleitung behält sich vor, die Kapitalerhöhung in Abhängigkeit der weiteren Marktentwicklung erneut zu verschieben.

Die genauen Konditionen der geplanten Kapitalerhöhung werden im Mai 2020 bekannt gegeben.

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Media Relations Schweiz: +41-44-234 85 00

www.ubs.com