

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

Jahresabschluss 2019

Martin Strub
Fund Manager

6. April 2020



Auf einen Blick

UBS «Sima» Geschäftsjahr 2019



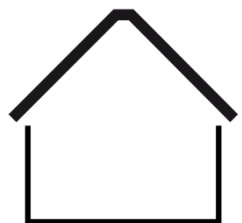
7.7%

Attraktive Anlagerendite



+6.1%

Zunahme des Portfoliovolumens
auf **CHF 9 895 Mio.**



357

Liegenschaften im Portfolio



+3.8%

Erhöhung des Nettoinventarwerts auf
CHF 95.51 pro Anteil



5 Green Stars

Im GRESB Nachhaltigkeits-Benchmark



10

Zertifizierte Liegenschaften

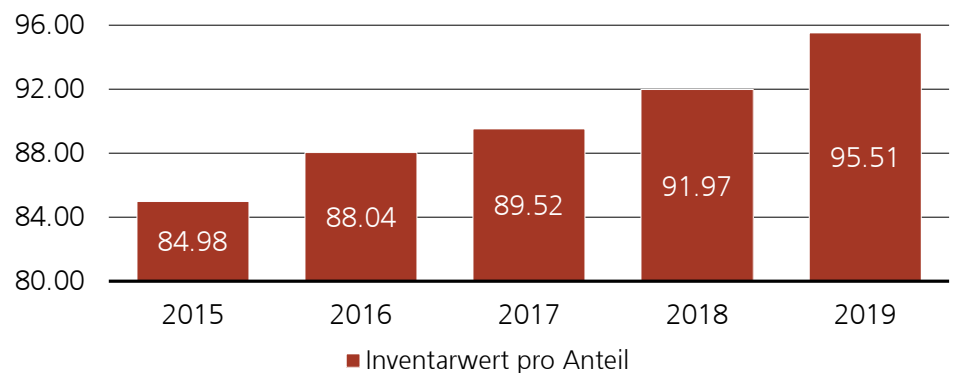
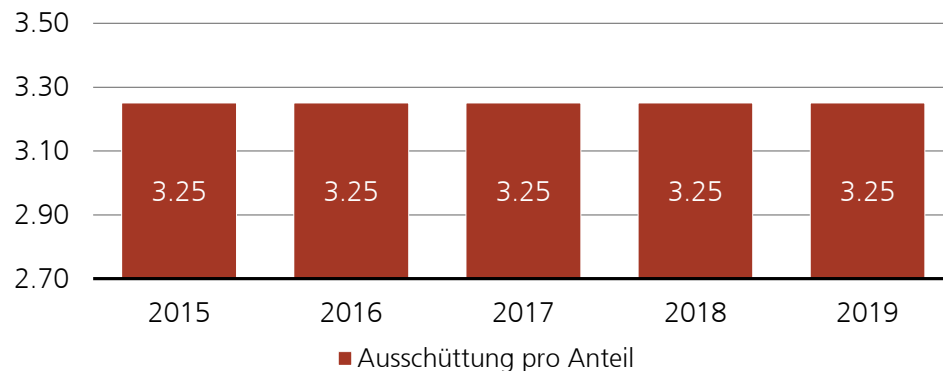
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2019
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

UBS «Sima»

Key Data

- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf 3.25 CHF beibehalten
- NAV-Entwicklung von 3.8% durch attraktive Neubauten und Sanierungen

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Performance	22.9%	-2.0%	9.8%
Anlagerendite	7.7%	6.6%	5.6%
Ausschüttungsrendite	2.5%	3.0%	2.9%
Agio	33.6%	16.0%	25.1%
Mietausfallrate	6.7%	5.3%	4.8%
Fremdfinanzierungsquote	23.1%	21.4%	20.2%



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2019

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

Highlights I/II



Birsfelden (BL), Lärchengartenstrasse

- Ersatzneubauten
- Investitionsvolumen ca. CHF 16 Mio.
- Bruttorendite ca. 4,4%
- 40 Wohnungen mit einem Wohnungsmix von 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen
- vollvermietet
- Fertigstellung im Frühling 2020



Zürich (ZH), Nüscherstr. / Talackerstr.

- Sanierung und Umnutzung
- Investitionsvolumen ca. CHF 30 Mio.
- Bruttorendite ca. 4,2%
- Hotelbetreiber citizenM
- 155 Zimmer, Lobby als Wohnzimmer, Verpflegung rund um die Uhr
- Mietvertrag 20 Jahre
- Fertigstellung im 3. Quartal 2019



Kloten (ZH), «Lochäcker»

- Sanierung und Ersatzneubau «Hybrid-Modell»
- Investitionsvolumen
 - Sanierung ca. CHF 35 Mio.
 - Ersatzneubau ca. CHF 50 Mio.
- Bruttorendite ca. 4,7%
- 105 zusätzliche Wohnungen
- Warmwasseraufbereitung über Solarkollektoren, Minergie-Standard® im Ersatzneubau
- Fertigstellung im Herbst 2019

Highlights II/II



Morges (VD), Place de la Gare

- Ersatzneubau
- Investitionsvolumen ca. CHF 120 Mio.
- Bruttorendite ca. 4,7%
- Gemischt genutzte Liegenschaft mit 162 Wohnungen und ca. 6600m² kommerzielle Fläche
- Realisierung im Minergie®-Standard
- Fertigstellung im Herbst 2021 geplant



Binningen (BL), Hauptstrasse

- Gesamtsanierung
- Investitionsvolumen ca. CHF 24 Mio.
- Bruttorendite ca. 4,0%
- Ankermieter Psychiatrie Baselland mit Mietvertrag bis 2045
- Realisierung der im Minergie®-Standard mit Fernwärme
- Fertigstellung per 2. Quartal 2020 geplant

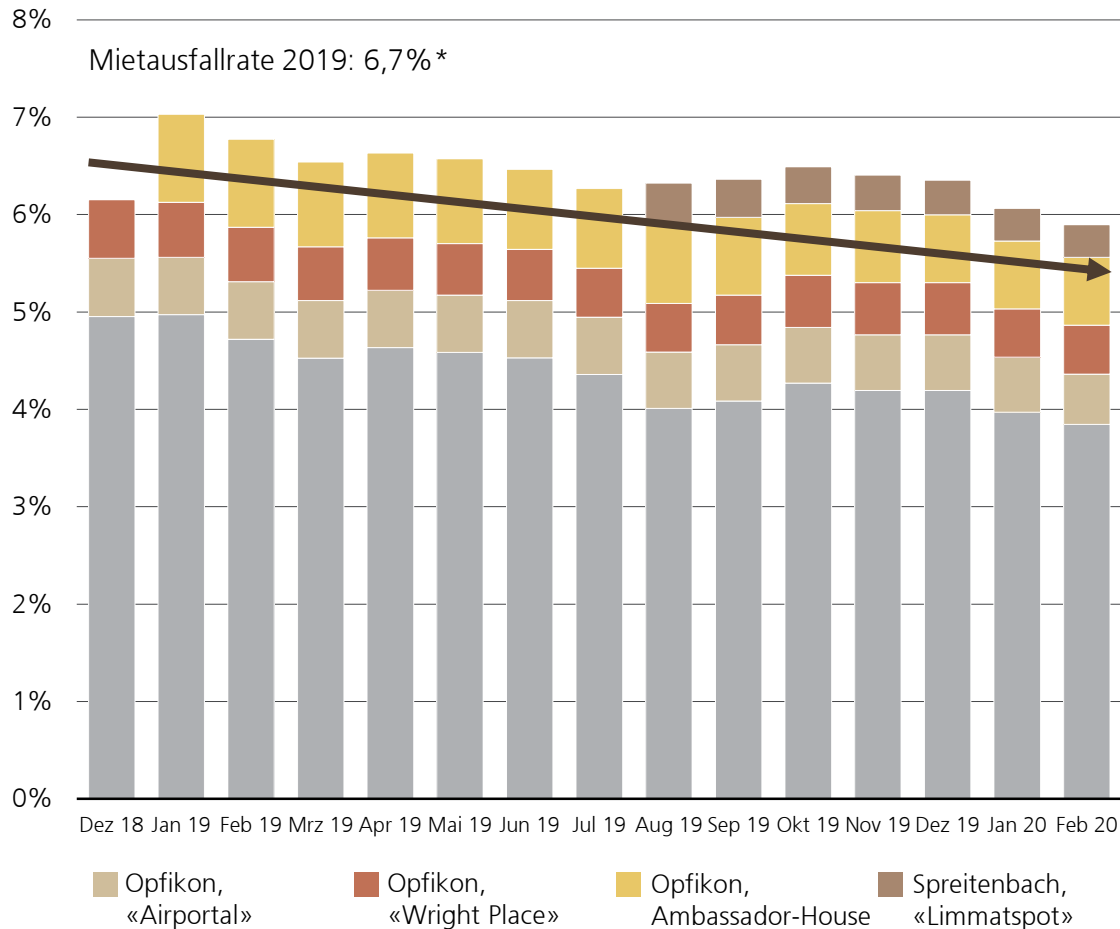


Basel (BS), «Claratum»

- Ersatzneubau
- Investitionsvolumen ca. CHF 120 Mio.
- Bruttorendite ca. 3,8%
- 285 Wohnungen, davon 35 MOVEMENT-Appartements, 1500 m² kommerzielle Flächen im Erdgeschoss, oberstes Geschoss öffentlich zugänglich
- Zertifizierter Minergie®-Standard
- Fertigstellung per 3. Quartal 2021 geplant

Leerstandsentwicklung

Erhöhter Leerstand ist Zürich Nord und den Neubauabsorptionen geschuldet



18% der Leerstände aus Neubauabsorptionen



Top 10 Leerstände machen über die Hälfte aus



Sukzessive Leerstandreduktion im Bestandesportfolio um 22%



Geografischer Fokus der Top-Leerstände in Zürich Nord



Diverse Neuabschlüsse in Zürich Nord wirken sich ab 2020 wieder positiv aus

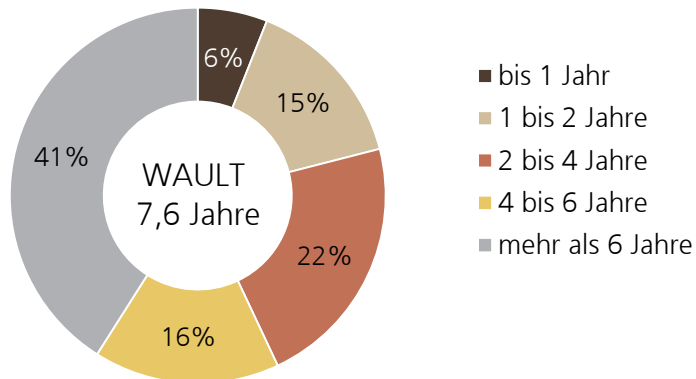
* nach SFAMA im Geschäftsjahr 2019

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

Vermietungsmanagement

Auslaufende Mietverträge

(in % der kommerziellen Mieterträge)



Hoher Diversifikationsgrad durch breite Abstützung nach Nutzungsarten und Branchen



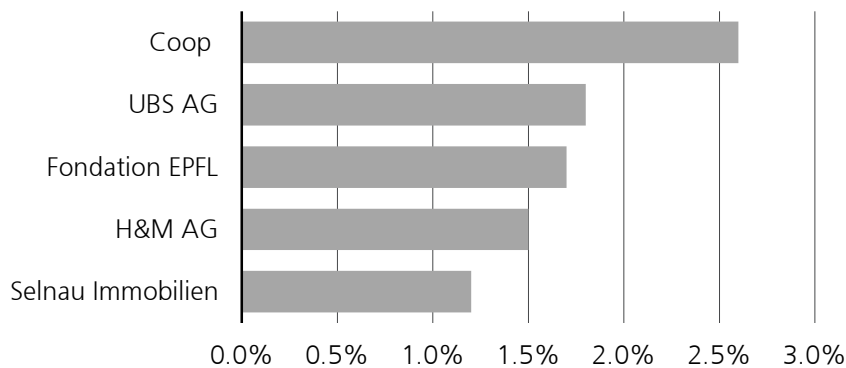
Überwiegend langfristige Mietverträge mit fester Vertragslaufzeit und Mietern mit hoher Bonität



Gefestigte Marktposition durch attraktive Makro- und Mikrolagen in grossen Städten der Schweiz

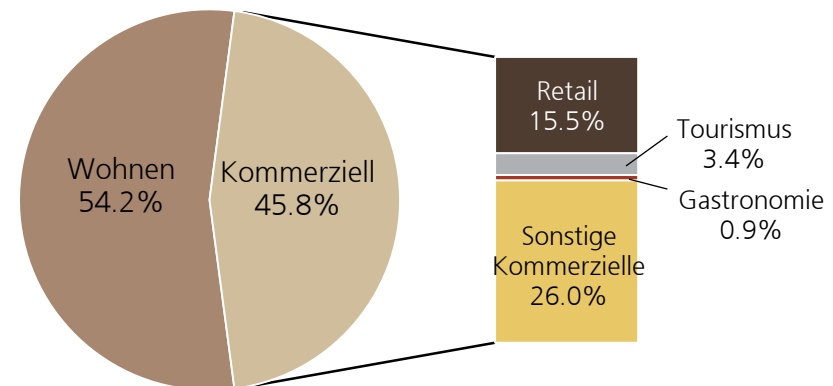
Fünf grösste Mieter

(in % der Nettomietzinseinnahmen)



Branchenexposure

(in % der Nettomietzinseinnahmen)



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

Auswahl aus aktuellen Projekten

UBS «Sima» besitzt ein hohes Entwicklungspotenzial in der ganzen Schweiz



1. Hybrid-Model

«Lochäcker»
Kloten (ZH)
ca. CHF 50 Mio.



2. Umnutzung

Nüschelerstr. / Talackerstr.
Zurich (ZH)
ca. CHF 30 Mio.



3. Umnutzung

Anemonenstrasse
Zurich (ZH)
ca. CHF 23 Mio.



4. Hybrid-Model

Grimselstr.,
Zürich
ca. CHF 42 Mio.



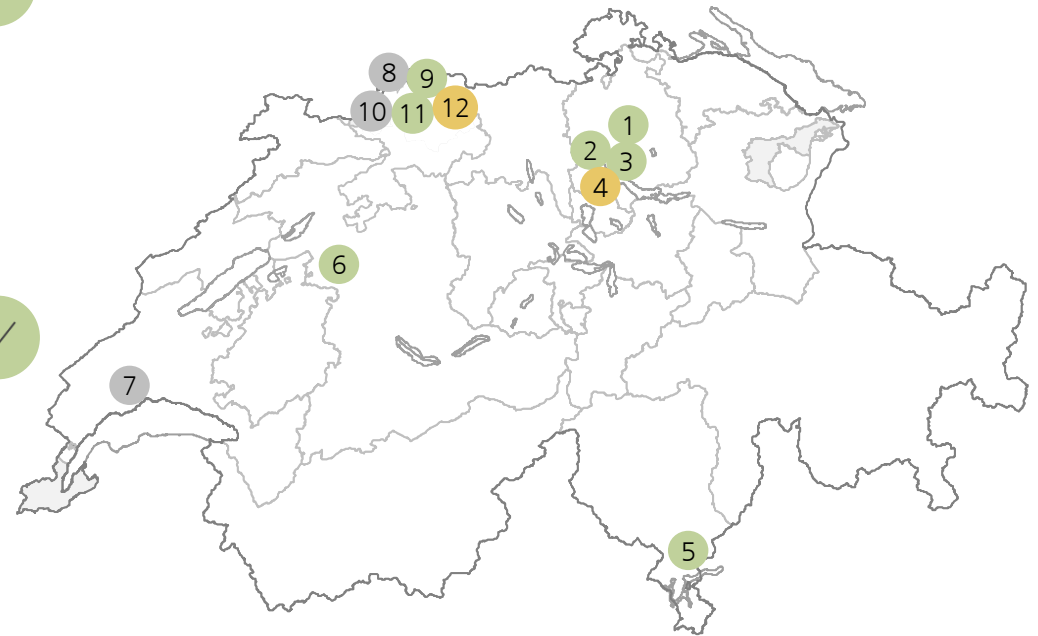
5. Sanierung

Via Pretorio
Lugano (TI)
ca. CHF 30 Mio.



6. Hybrid-Model

«Am Stutz»
Münsingen (BE)
ca. CHF 44 Mio.



7. Ersatzneubau

«Ilot sud»
Morges (VD)
ca. CHF 120 Mio.



8. Ersatzneubau

«Claratum»
Basel (BS)
ca. CHF 120 Mio.



9. Ersatzneubau

Lärchengartenstr.
Birsfelden (BL)
ca. CHF 16 Mio.



10. Umnutzung

Hauptstr.
Binningen (BL)
ca. CHF 24 Mio.



11. Renovation

«Kornhausgasse»
Basel (BS)
ca. CHF 14 Mio.



12. Abbruch/ Neubau

Birsstegweg,
Birsfelden (BL)
ca. CHF 60 Mio.

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

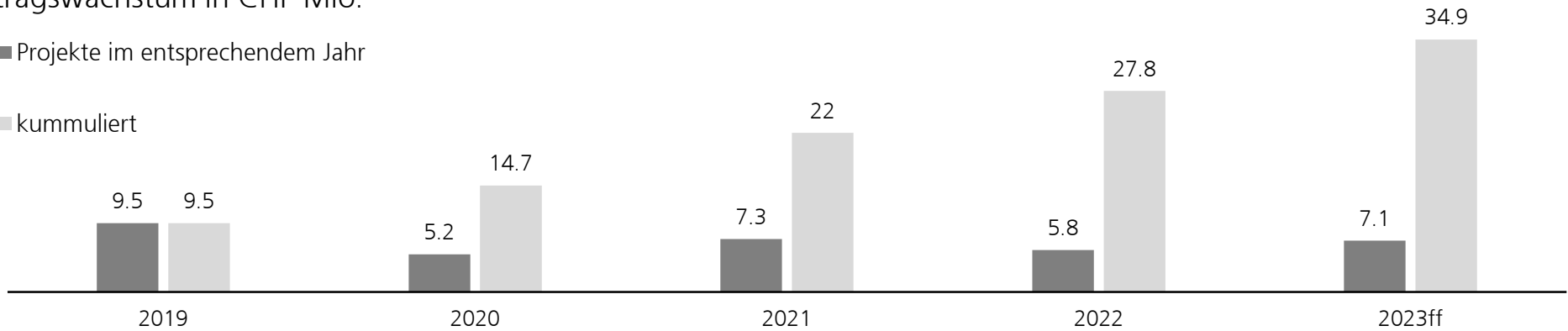
Mittelfristiges Wachstumspotenzial

Ertragswachstum von bis zu CHF 35 Mio. in der Pipeline

Ertragswachstum in CHF Mio.

■ Projekte im entsprechendem Jahr

■ kumuliert



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

Nachhaltigkeit



Seit 2012 verfolgen wir unsere **Nachhaltigkeitsstrategie**



Sieben **Photovoltaikanlagen** im Portfolio (den jährlichen Strombedarf von rund 260 Zwei-Personenhaushalte)



Diverse Liegenschaften sind mit **Ladestationen** für E-Mobilität ausgestattet, weitere in Prüfung



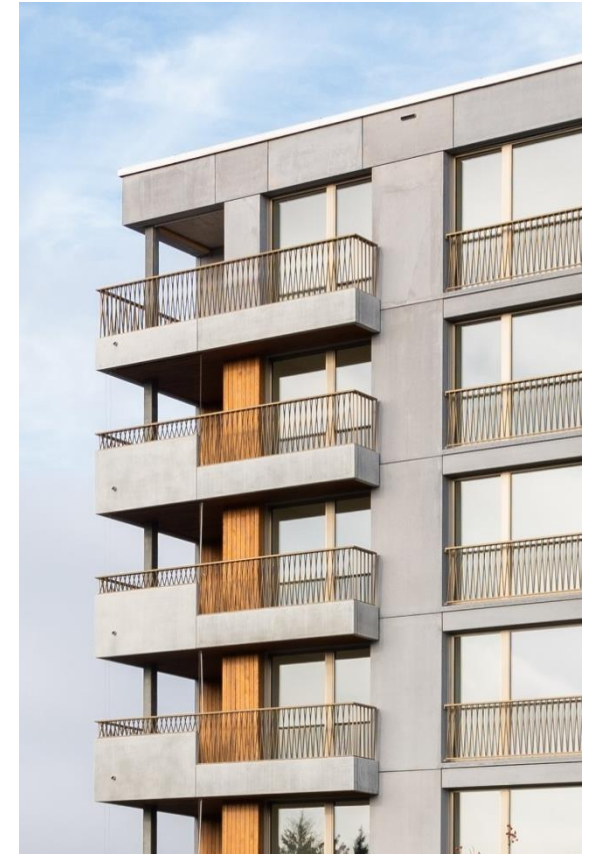
Zehn **zertifizierte Liegenschaften** im Portfolio



Reduktion des **CO₂-Austosses** von 13% und **Energieverbrauch** von 10% gegenüber Vorjahr



Fünf Sterne im GRESB Rating 2019



«Nachhaltige Lösungen setzen wir unaufgeregt, kontinuierlich und mit Leidenschaft um»

Fondsteam UBS «Sima»

Eingespielte Zusammenarbeit. Mit Leidenschaft dabei. Langjährige Erfahrung.



Martin Strub
Fund Manager

seit 31 Jahren



Miriam Barmettler
Junior Portfolio Manager

seit 4 Jahren



Jose Benito
Asset Manager

seit 21 Jahren



Dominik Nebel
Asset Manager

seit 14 Jahren



Michael Bongard
Asset Manager

seit 14 Jahren



Mario Birrer
Asset Manager

seit 20 Jahren



Christian Schulthess
Asset Manager

seit 11 Jahren



Giovanni Agnetti
Accounting & Controlling

seit 27 Jahren



Christoph Grether
Construction &
Development

seit 17 Jahren



Dominik Trummer
Construction &
Development

seit 22 Jahren



Sebastien Vallat
Construction &
Development

seit 11 Jahren



Joscha Oberndörfer
Construction &
Development

seit 22 Jahren

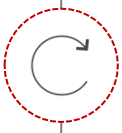
Ausblick



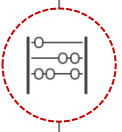
Schöpfung von **inneren Wachstumspotenziale** durch Umsetzung von Sanierungsprojekten und Ersatzneubauten an A-Lagen



Proaktives Vermietungsmanagement zur nachhaltigen Senkung der bestehenden Leerstände und Vermeidung potenzieller Leerstände, sowie Stärkung unserer Ertragskraft



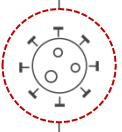
Sukzessive **Verjüngung des Portfolios** durch strategisch bedeutungsvollen Anteil der angefangenen Bauten



Antizipation von spannenden **Trendthemen** unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Kriterien



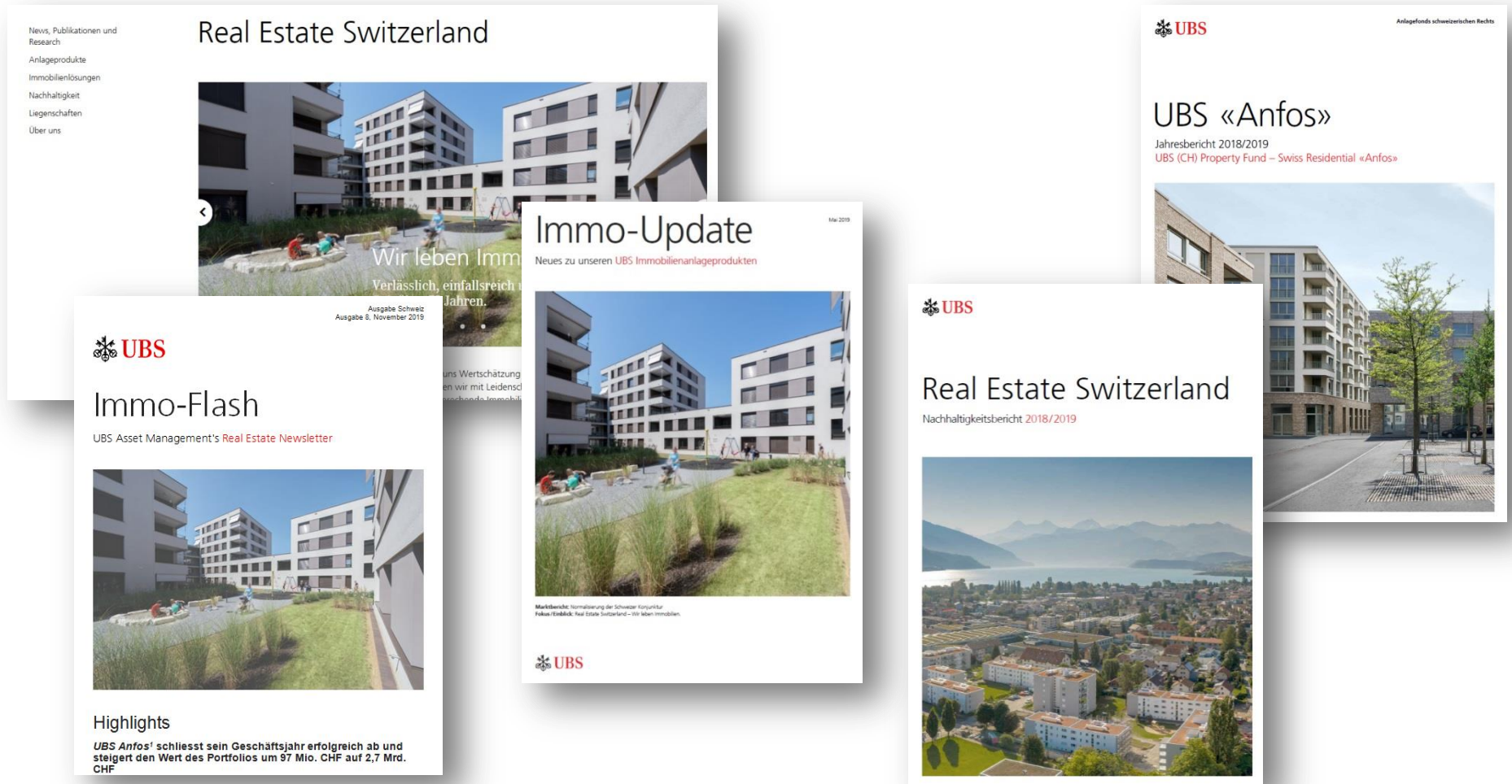
Kontinuierliche **Verbesserung der Energieeffizienz** und der damit verbundenen Reduktion der Energiekosten und CO₂-Emissionen



Covid-19: Betroffene Mieter haben sehr gute Bonität , wir setzen alles daran die offenen Fragen treuhänderisch und bestmöglich zu lösen

«Unsere Ambition ist es, ein nachhaltiges, bedarfsgerechtes Angebot konsequent am richtigen Ort bereitzustellen»

Suchen Sie weitere Informationen?



Für illustrative Zwecke

www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

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 2020. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

Kontakt

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Real Estate Switzerland
Aeschenplatz 6
4052 Basel

Tel: +41-61-288 49 10

www.ubs.com

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

