

UBS «Foncipars»

Kapitalerhöhung für April / Mai 2021 geplant



UBS «Foncipars»

Investment Pipeline – Stand per Januar 2021

Kapitalerhöhung für April / Mai 2021 über rund 132 Mio. CHF geplant

Gebäudeart	Ort	Strasse/«Projektname»	Projektart	Total Volumen in Mio. CHF	Antritt/ Bauvollendung
Wohnliegenschaft	Genf-Onex (GE)	Av. du Bois de la Chapelle	Akquisition	22	4Q 2020
Wohnliegenschaft	Lausanne (VD)	Ancienne-Douane	Sanierung/ Dachausbau	13	4Q 2021
Wohnliegenschaft	Bussigny (VD)	Champ Perrin	Neubau	30	2Q 2023
Wohnliegenschaft	Genf (GE)	La Tourelle	Sanierung	50	4Q 2023
Wohn-/Geschäftshaus	Crissier (VD)	Rue du Jura	Neubau	20	4Q2022/ 2Q 2024
Total				135	



Av. du Bois de la Chapelle
(Onex-GE)



Ancienne-Douane
(Lausanne-VD)



Champ Perrin
(Bussigny-VD)



La Tourelle
(Genève-GE)



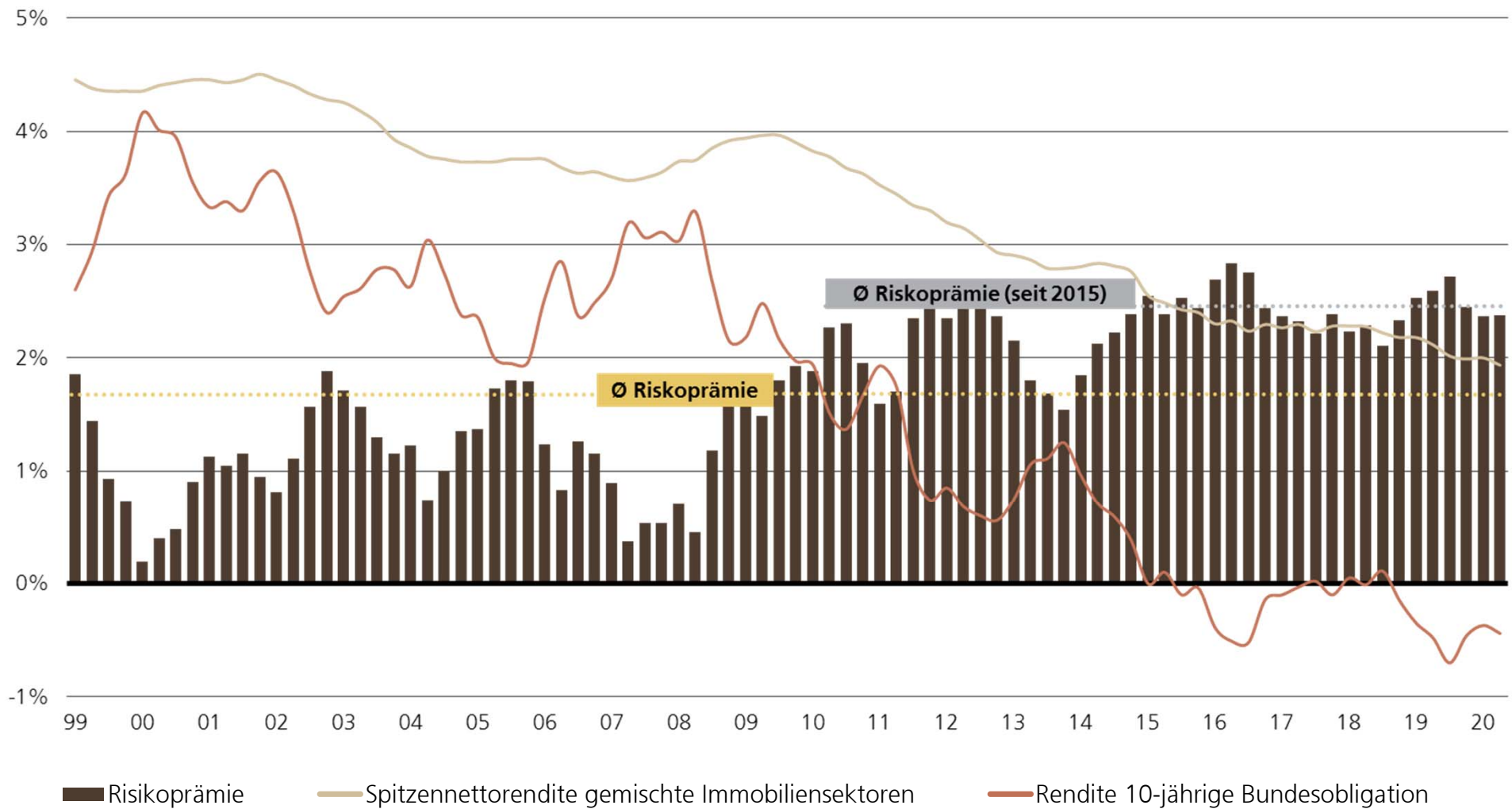
Rue du Jura
(Crissier-VD)

Abschnitt 1

Immobilienmarkt Schweiz

Immobilienanlagen: Risikoprämie bleibt erhöht

Weiterhin grosser Renditeabstand zu Staatsanleihen trotz steigenden Einstiegspreisen



Quelle: Wüest Partner 2Q20, Oxford Economics; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2020

COVID-19: Erwartete Effekte für Schweizer Immobilien



Volkswirtschaft

Abwärtsrisiken für die laufende Erholung

- Nach einer markanten Erholung in den letzten Monaten dürfte sich die Schweizer Wirtschaftsaktivität aufgrund der neuen COVID-Welle wiederum verlangsamen
- Der langfristige Erholungspfad hängt von der Wirksamkeit der globalen Pandemiebewältigung ab
- Der Schweizer Franken bleibt aufgrund der Unsicherheit stark bewertet und die leichte Deflation setzt sich zurzeit fort
- Das aktuelle makroökonomische Umfeld begünstigt die Fortsetzung der Negativzinspolitik



Mietwohnungen

Robustheit setzt sich fort

- Der Mietwohnungsmarkt bleibt in der Pandemie sehr stabil. Mietzahlungen erfolgen bislang ungestört
- Der Wanderungssaldo zeigt sich robust, da sich die Auswanderung deutlich stärker als die Einwanderung verlangsamt hat
- Dennoch dürfte das Nachfragewachstum in den kommenden Quartalen begrenzt bleiben (geringere Mobilität, Druck auf Löhne), sodass die Angebotsmieten tendenziell unter Druck bleiben werden
- Die Transaktionspreise dürften sich aber positiv entwickeln, da die defensive Natur des Mehrfamiliensektors Investoren weiterhin anlockt



Büroflächen

Soweit so gut

- Aktuelle Daten deuten bislang auf keine deutliche Verschlechterung der Lage vom Schweizer Büromarkt infolge des COVID-Schocks hin
- Allerdings dürfte die Verschlechterung der Arbeitsmarktlage in den nächsten Quartalen anhalten und die meisten Unternehmen sollten ihre Expansionspläne weiter auf Eis legen
- In diesem Kontext dürfte sich das Nachfragewachstum verlangsamen und die Angebotsmieten in vielen Regionen erneut unter Druck geraten
- Der Marktwert von Spitzen-Büroimmobilien dürfte stabil bleiben, während Non-Core-Objekte gewisse Korrekturen erfahren könnten



Verkaufsflächen

Erwartete Korrekturen am Anlagemarkt

- Das Konsumverhalten hat sich deutlich erholt, nachdem die Lockdown-Massnahmen im Frühling gelockert wurden
- Dennoch stellt die Pandemie weiter eine tiefgreifende Störung für den Sektor dar (zusätzlich zu bestehenden Herausforderungen ausgehend vom E-Commerce), mit Ausnahme des Lebensmittelhandels
- Der Einzelhandel in Stadtzentren (Luxusgüter) ist zudem vom Einbruch des internationalen Tourismus stark betroffen
- Der Rückgang der erwarteten Mieteinnahmen sollte zu einer Neubewertung am Anlagemarkt führen, insb. bei Non-Core-Objekten

Abschnitt 2

UBS «Foncipars»

UBS «Foncipars»

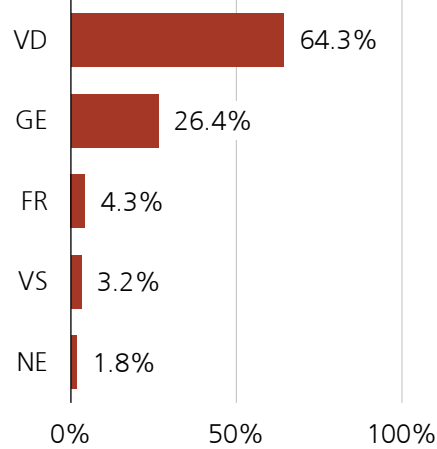
Key Facts per Jahresabschluss 31. Dezember 2019

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1943
- Fokussierung auf Wohnbauten in der Westschweiz
- Stabile Renditen aus dem Bestandsportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

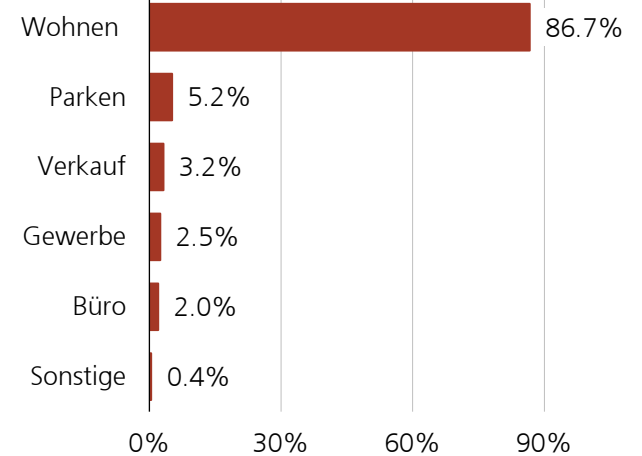
Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 1128,3 Mio.
Verkehrswert	CHF 1491,7 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 79,0 Mio.
Mietausfallrate	3,3%
Fremdfinanzierungsquote	19,1%
Anlagerendite	10,3%
Performance	27,9%
Anzahl Liegenschaften	128

Regionen



Nutzung

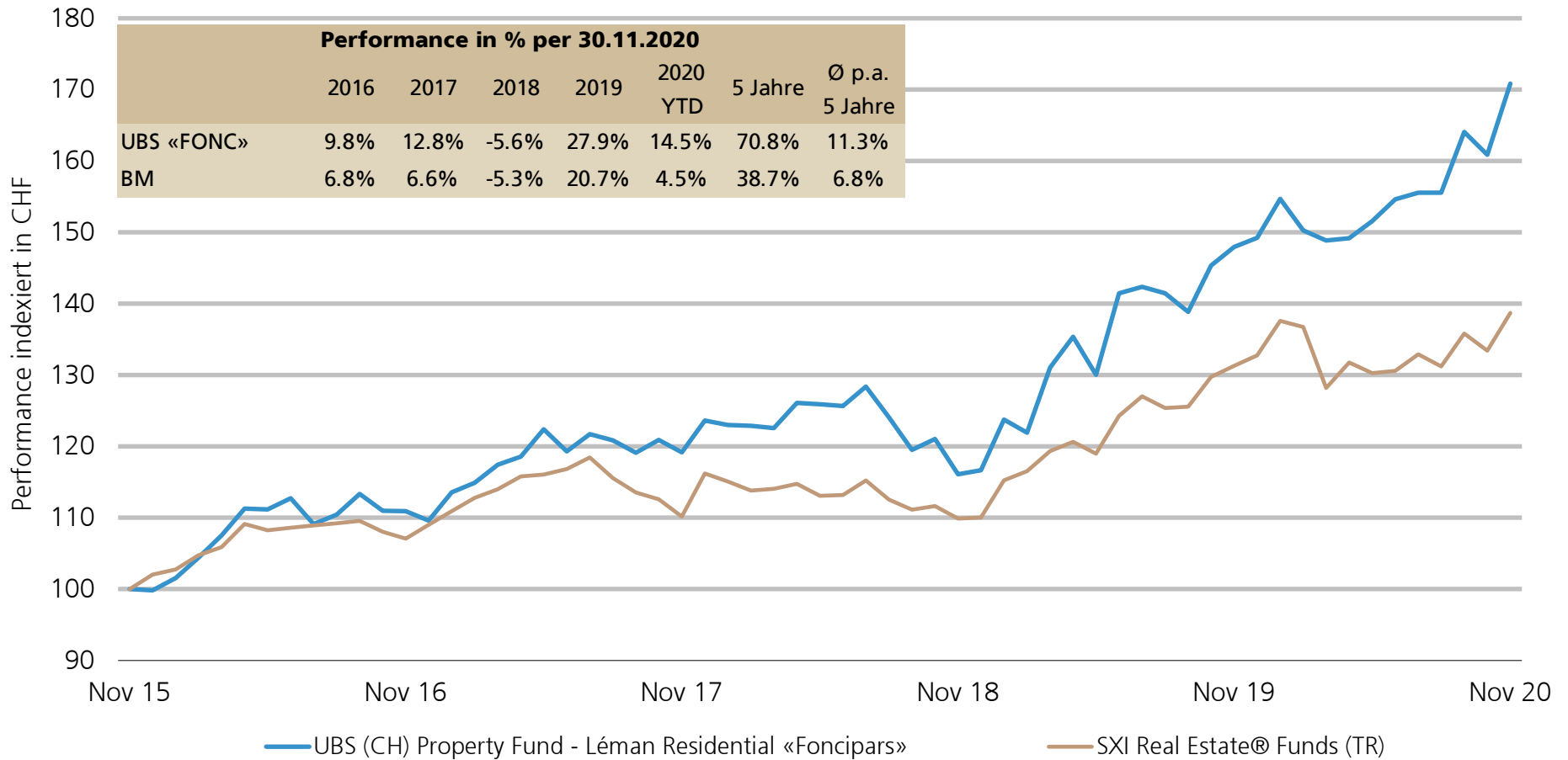


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

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 «Foncipars»

Benchmarkvergleich



Quelle: UBS Asset Management; per Ende November 2020

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 - SXI Real Estate® Funds Broad

Daten per 30. November 2020

Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd- rendite	Perf. YTD	Perf. 2019	Perf. 2018	Perf. 3YR
UBS Sima	1950	9'491	17.4%	Gemischt	Deutsch-CH	132.50	95.17	39.2%	2.5%	7.2%	22.9%	-2.0%	34.9%
* CS LivingPlus	2007	3'393	6.2%	Wohnen	Deutsch-CH	162.70	109.22	49.0%	2.2%	10.8%	20.5%	-7.4%	33.3%
CS Siat	1956	3'606	6.6%	Gemischt	Deutsch-CH	219.80	154.88	41.9%	2.5%	9.0%	17.3%	-9.1%	27.6%
* CS Green	2009	3'169	5.8%	Gemischt	Deutsch-CH	161.40	115.11	40.2%	2.3%	7.9%	24.7%	-3.2%	37.3%
UBS Anfos	1956	3'038	5.6%	Wohnen	Deutsch-CH	85.55	58.56	46.1%	2.1%	16.7%	18.7%	0.1%	48.4%
La Fonciere	1954	1'795	3.3%	Wohnen	Genf / Waadt	131.90	86.96	51.7%	2.5%	5.1%	29.3%	-3.8%	35.6%
Immofonds	1969	1'852	3.4%	Wohnen	Deutsch-CH	527.50	343.16	53.7%	2.6%	10.6%	26.3%	-4.5%	40.4%
CS Interswiss	1954	1'660	3.1%	Kommerziell	Gemischt	200.20	190.47	5.1%	4.2%	-7.3%	22.7%	-6.6%	13.0%
UBS Swissreal	1962	1'659	3.0%	Kommerziell	Deutsch-CH	72.50	62.80	15.4%	3.7%	-7.3%	23.5%	-1.7%	18.8%
Schroder ImmoPLUS	1997	1'618	3.0%	Kommerziell	Gemischt	162.30	140.80	15.3%	2.8%	-5.5%	20.7%	-8.1%	16.7%
Swisscanto IFCA	1968	1'662	3.1%	Wohnen	Gemischt	157.80	113.66	38.8%	2.1%	11.7%	17.9%	-7.2%	26.8%
UBS Foncipars	1943	1'648	3.0%	Wohnen	Genf / Waadt	128.50	88.12	45.8%	2.2%	14.5%	27.9%	-5.6%	43.4%
FIR	1997	1'585	2.9%	Wohnen	Genf / Waadt	219.50	145.35	51.0%	1.9%	5.8%	21.9%	-1.4%	34.3%
* Edmond de Rothschild Swiss	2010	1'667	3.1%	Gemischt	Gemischt	145.50	116.44	25.0%	2.4%	1.2%	24.1%	-7.1%	25.5%
* Solvalor 61	1997	1'438	2.6%	Wohnen	Genf / Waadt	319.50	200.26	59.5%	1.7%	10.6%	22.5%	-7.9%	29.8%
* SL REF Swiss Properties	2015	1'685	3.1%	Gemischt	Deutsch-CH	124.80	109.27	14.2%	2.1%	-0.5%	4.3%		
Immo Helvetic	1997	1'011	1.9%	Wohnen	Raum Bern	210.60	177.56	18.6%	3.1%	-4.7%	20.0%	-10.8%	3.8%
* SF Sustainable Property	2010	1'049	1.9%	Wohnen	Gemischt	147.60	119.40	23.6%	2.4%	4.3%	13.7%	-0.6%	20.1%
* Realstone Swiss Property	2008	964	1.8%	Gemischt	Gemischt	137.50	122.53	12.2%	2.7%	-3.8%	17.6%	-11.0%	10.4%
* Bonhote	2006	978	1.8%	Wohnen	Genf / Waadt	153.30	120.75	27.0%	2.1%	7.2%	15.1%	-10.1%	16.2%
Swissinvest RE Fund	2006	926	1.7%	Wohnen	Deutsch-CH	191.10	141.54	35.0%	2.4%	7.1%	19.1%	-7.3%	20.5%
* Patrimonium	2007	948	1.7%	Wohnen	Genf / Waadt	176.00	137.71	27.8%	2.1%	4.6%	23.6%	-6.1%	25.6%
* CS Real Estate Fund LogisticsPlus	2014	788	1.4%	Kommerziell	Deutsch-CH	150.00	103.03	45.6%	2.6%	17.2%	12.8%	-5.0%	24.0%
* Procimmo	2007	803	1.5%	Kommerziell	Genf / Waadt	149.70	138.11	8.4%	3.6%	-10.1%	17.0%	-9.1%	4.2%
* CS Hospitality	2010	594	1.1%	Kommerziell	Gemischt	69.80	92.97	-24.9%	19.2%	-23.2%	26.1%	-4.6%	-4.0%
SF Retail Properties	2015	686	1.3%	Kommerziell	Gemischt	112.90	101.72	11.0%	3.9%	-3.9%	13.5%	-1.6%	12.4%
* Realstone Development Fund	2010	696	1.3%	Gemischt	Gemischt	137.50	136.77	0.5%	2.8%	5.1%	11.2%	-10.3%	6.1%
* UBS Direct Residential	2006	737	1.4%	Wohnen	Deutsch-CH	18.50	13.75	34.6%	2.3%	10.1%	23.9%	-14.7%	19.8%
* Swisscanto RE Commercial	2010	527	1.0%	Kommerziell	Gemischt	111.50	102.88	8.4%	3.3%	-1.2%	16.0%	-5.2%	9.4%
* Helvetica Swiss Commercial Fund	2016	466	0.9%	Kommerziell	Deutsch-CH	107.40	112.86	-4.8%	4.7%	-9.1%	2.8%		
* Polymen	2009	383	0.7%	Gemischt	Genf / Waadt	146.60	131.97	11.1%	2.1%	-0.2%	12.4%	-4.0%	14.4%
* UBS Direct Urban	2012	472	0.9%	Gemischt	Deutsch-CH	13.10	11.39	15.0%	2.5%	13.3%	19.3%	-18.5%	19.4%
* Dominicé Swiss Property Fund	2013	291	0.5%	Wohnen	Genf / Waadt	112.00	116.74	-4.1%	2.5%	-6.6%	5.5%	-7.0%	
* Swiss Romande Property Fund	2014	271	0.5%	Gemischt	Genf / Waadt	100.90	112.46	-10.3%	0.9%	-9.5%	-0.9%	-9.8%	-22.1%
* Good Buildings Swiss RE Fund	2011	249	0.5%	Gemischt	Deutsch-CH	124.40	115.02	8.2%	2.6%	6.6%	2.8%		
SF Commercial Properties	2016	216	0.4%	Kommerziell	Deutsch-CH	90.00	99.41	-9.5%	4.7%	-10.6%	6.2%	-0.6%	-4.9%
* Streetbox Real Estate Fund	2009	213	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	495.75	298.21	66.2%	3.0%	5.0%	26.4%	9.3%	49.4%
* Residentia	2009	175	0.3%	Gemischt	Tessin	109.50	116.97	-6.4%	2.4%	-10.8%	7.5%	-10.6%	-10.6%
<i>* Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds</i>													
TOTAL		54'408	100.0%				0	30.5%	2.7%	4.5%	20.7%	-5.3%	25.9%



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 Sektorklassifizierung sowie Agio- und Ausschüttungsberechnung wurden von UBS Asset Management auf Basis der Jahresabschlüsse bestimmt. Performance ist die Gesamterrendite basierend auf Bloomberg Daten. **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

UBS «Foncipars»

Was spricht dafür?

Produkt

- Ältester börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds
 - Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
 - Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
-

Portfolio

- Fokussierung auf Wohnbauten in der Westschweiz
 - Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
 - Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten und Bestandesliegenschaften
 - Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung und Nachverdichtung
-

Management

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

UBS «Foncipars»

Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

Nyon (VD), Rue de la Môrache

- Neubauprojekt im Minergie®-Standard gebaut und zertifiziert
- Investitionsvolumen ca. CHF 53 Mio.
- Mehrfamilienhaus mit total 102 Wohnungen und 42 Parkplätzen
- Sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Fertigstellung Frühjahr 2020



Statement des Fund Managers

«Wir haben den Willen und die Mittel, das Portfolio nachhaltig zu gestalten»

Elvire Massacand

–

Fund Manager UBS «Foncipars»



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

UBS «Foncipars»

Investment Pipeline – Stand per Januar 2021

Kapitalerhöhung für April / Mai 2021 über rund 132 Mio. CHF geplant

Gebäudeart	Ort	Strasse/«Projektname»	Projektart	Total Volumen in Mio. CHF	Antritt/ Bauvollendung
Wohnliegenschaft	Genf-Onex (GE)	Av. du Bois de la Chapelle	Akquisition	22	4Q 2020
Wohnliegenschaft	Lausanne (VD)	Ancienne-Douane	Sanierung/ Dachausbau	13	4Q 2021
Wohnliegenschaft	Bussigny (VD)	Champ Perrin	Neubau	30	2Q 2023
Wohnliegenschaft	Genf (GE)	La Tourelle	Sanierung	50	4Q 2023
Wohn-/Geschäftshaus	Crissier (VD)	Rue du Jura	Neubau	20	4Q2022/ 2Q 2024
Total				135	



Av. du Bois de la Chapelle
(Onex-GE)



Ancienne-Douane
(Lausanne-VD)



Champ Perrin
(Bussigny-VD)



La Tourelle
(Genève-GE)



Rue du Jura
(Crissier-VD)

Überzeugende Fakten...

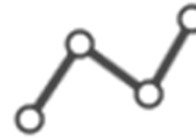
.... zu Real Estate Switzerland

10 
Immobilienanlageprodukte
und externe Mandate



1100+
Liegenschaften in der Schweiz

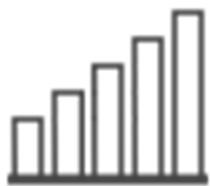
Mehr als **75** Jahre **track record**



über **CHF 23 Mrd**
an **Anlagevermögen**



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



~80 

erfahrene Mitarbeitende
in Basel, Zürich und Lausanne

Nachhaltige
und diversifizierte Strategie



Ältester Schweizer
Immobilienfonds mit dem
UBS «Foncipars»

Daten per 30. September 2020

Unsere Immobilienanlagelösungen...

.... auf einen Blick

Anlageschwerpunkte			Verkehrswert (Mio. CHF)				
			2016	2017	2018	2019	2020 ¹
Kotierte Fonds							
UBS Direct Residential	Wohnbauten	ganze CH	524	552	588	705	733
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	326	352	402	447	487
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	1243	1353	1432	1492	1500
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2326	2466	2607	2704	2808
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	ganze CH	1851	1898	1907	1987	1988
UBS «Sima»	Gemischte Bauten	ganze CH	8516	8887	9326	9895	9937
Anlagestiftungen							
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	588	621	681	711	711
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1915	2027	2129	2308	2383
Externe Mandate							
Externes Mandat	Gemischte Bauten	ganze CH		2787	2913	2953	2953
Total Portfolio			17 289	20 934	21 985	23 202	23 500
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)			8,2	21,1	5,0	5,5	1,3

¹ Externes Mandat per 31.12.2019; UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», UBS Direct Residential und UBS Direct Urban per 30.06.2020; UBS «Anfos» per 30.09.2020, UBS AST-IS und UBS AST-KIS per 30.11.2020

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?

News, Publikationen und
Research
Anlageprodukte
Immobilienlösungen
Nachhaltigkeit
Liegenschaften
Über uns

Real Estate Switzerland



Real Estate Switzerland | Ausgabe Schweiz
Ausgabe Schweiz
Ausgabe 7, Oktober 2018



Immo-Flash

UBS Asset Management's Real Estate Newsletter



Highlights

Jahresabschlüsse der zwei Anlagegruppen **UBS AST-IS¹** und **UBS AST-KIS¹**

Für illustrative Zwecke



UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2019
UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»



Mar 2019

Immo-Update

Neues zu unseren UBS Immobilienanlageprodukten



Marktbörsliche Normalisierung der Schweizer Konjunktur
Fokus/Emble: Real Estate Switzerland – Wir leben Immobilien.



Anlagefonds schweizertisch

Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2019/2020



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

Nicki M. Weber
Head of Market Specialists Switzerland,
Germany and Austria
Real Estate & Private Markets
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

+41-44-234 59 75
nicki-marco.weber@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 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.