UBS

Öffentlich
Für Marketingzwecke

UBS Direct Residential

Kapitalerhöhung und Jahresabschluss 2020 / 2021

UBS Direct Urban

Jahresabschluss 2020 / 2021

September 2021

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1	**UBS Direct Residential - Konditionen der Kapitalerhöhung**	2
Abschnitt 2	**UBS Direct Residential - Jahresabschluss per 30.06.2021**	11
Abschnitt 3	**UBS Direct Urban - Jahresabschluss per 30.06.2021**	19
Abschnitt 4	**Marktaktualität**	26

Abschnitt 1

UBS Direct Residential – Konditionen der Kapitalerhöhung

UBS

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 gesamten Schweiz
- 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

Übersicht Kapitalerhöhung

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Direktinvestitionen
  - 77 Liegenschaften überwiegend in Wohnbauten
  - Anlagen in auswählten Agglomerationsregionen in der gesamten Schweiz
  - Portfoliovolumen von mehr als CHF 800 Mio.
- Emission im Umfang von rund CHF 97 Mio.*
  - Bezugspreis CHF 14.65
  - Bezugsfrist 21. bis 29. Oktober 2021, Liberierung 5. November 2021
  - Ziel der Kapitalerhöhung ist die Gewinnung zusätzlicher Mittel für den Kauf von Liegenschaften, die Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie die Rückführung von Fremdfinanzierungen.
  - Akquisitionen und Bauprojekte an guten Lagen in den Regionen Zürich, Baden, Basel und Lausanne

In attraktive Wohn- und Lebensräume investieren!

Basel

Baden (AG)

Bussigny (VD)

Basel

Basel

Niederhasli (ZH)

* Der Emissionspreis setzt sich aus dem Inventarwert per Abschluss 30. Juni 2021 nach Ausschüttung zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission und den Nebenkosten (zugunsten des Fondsvermögens) zusammen.

UBS Direct Residential

Ziel der Kapitalerhöhung

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Akquisition gemischt genutzte Liegenschaft, Klybeckstrasse, Basel

- Anlagevolumen: ca. CHF 11 Mio.
- Antritt: 3. Quartal 2020
- Bruttorendite: 3,4%
- Bruttoertrag: ca. CHF 0,37 Mio.

Akquisition Wohnliegenschaft, Bruggerstrasse, Baden

- Anlagevolumen: ca. CHF 20 Mio.
- Antritt: 3. Quartal 2020
- Bruttorendite: 3,6%
- Bruttoertrag: ca. CHF 0,73 Mio.

Neubau Wohnliegenschaft, «Chemin Champ Perrin», Bussigny

- Anlagevolumen: ca. CHF 28 Mio.
- Baubeginn: 4. Quartal 2020
- Bruttorendite: 3,3%
- Bruttoertrag: ca. CHF 0,92 Mio.

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

UBS Direct Residential

Ziel der Kapitalerhöhung

Akquisition Wohnliegenschaft, Sperrstrasse, Basel

- Anlagevolumen: ca. CHF 10 Mio.
- Antritt: 1. Quartal 2021
- Bruttorendite: 2,9%
- Bruttoertrag: ca. CHF 0,28 Mio.

Akquisition Wohnliegenschaft, Belchenstrasse, Basel

- Anlagevolumen: ca. CHF 8 Mio.
- Antritt: 1. Quartal 2021
- Bruttorendite: 3,1%
- Bruttoertrag: ca. CHF 0,25 Mio.

Ersatzneubau Wohnliegenschaft «Zentrumweg» 2. Etappe, Niederhasli

- Anlagevolumen: ca. CHF 20 Mio.
- Baubeginn: 4. Quartal 2021 geplant
- Bruttorendite*: 3,7%
- Bruttoertrag: ca. CHF 0,91 Mio.

Der verbleibende Emissionserlös dient dem Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie der Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), *Bruttorendite auf Verkehrswert nach Fertigstellung

UBS Direct Residential

Emissionskonditionen Oktober 2021

- Ex-Tag Ausschüttung: 5. Oktober 2021
- Ex-Tag Bezugsrecht: 21. Oktober 2021
- Bezugsfrist: 21. bis 29. Oktober 2021, 12.00 h
- Bezugsrechtshandel SIX Swiss Exchange: 21. bis 27. Oktober 2021
- Liberierung: 5. November 2021
- Bezugspreis = Inventarwert 30. Juni 2021 (nach Ausschüttung) + aufgelaufene Erträge + Ausgabekommission + Nebenkosten (zugunsten des Fondsvermögens)

Emissionskonditionen UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

Valor Anteile	2 646 536
Valor Bezugsrechte	113 344 098
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile)	1 : 6
Anzahl neue Anteile (maximal)	6 637 937 (kommissionsweise, 'best effort')
Bezugspreis neue Anteile	CHF 14.65
Börsenkurs (31. August 2021)	CHF 20.40
Ausschüttung 7. Oktober 2021	CHF 0.42
Theoretischer Wert eines Bezugsrechtes nach Ausschüttung	CHF 0.76

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab 1. Juli 2021 für das ganze laufende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigt.

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

UBS Direct Residential

Wieso an der Kapitalerhöhung teilnehmen?

- Die Teilnahme an der Kapitalerhöhung ermöglicht ein weiteres Engagement in qualitativ hochstehende Schweizer Immobilien.
- Klare Anlagerichtlinien und ein professionelles Management gewährleisten die sorgfältige Anlage des neuen Kapitals.
- Der Erwerb weiterer Liegenschaften erhöht die Diversifikation und Stabilität, verjüngt das Portfolio und steigert damit dessen Attraktivität für die Mieterschaft und damit letztlich für den Anleger.
- Die Ausgabe der neuen Anteile erfolgt unabhängig vom Börsenkurs zum Inventarwert (nach Ausschüttung) per Abschluss 30. Juni 2021 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission und schliesst die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens ein.

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

UBS Direct Residential

Wieso UBS Immobilienfonds?

- Immobilienfonds bieten eine zusätzliche Diversifikation eines Portefeuilles.
- Bei UBS Immobilienfonds werden regelmässige, nachhaltige Ertragsausschüttungen (Fokus auf ertragsorientierte Anleger) und Substanzerhaltung (Ertragsgenerierung durch Core Real Estate Investments) angestrebt.
- Attraktive Ausschüttungsrendite (UBS Direct Residential von 2,1% per 30.06.2021). Damit übertrifft sie die aktuellen Renditen der CHF-Obligationen deutlich.
- Im Vergleich zu Immobilien-Aktiengesellschaften bieten Immobilienfonds dank des Kollektivanlagengesetzes zusätzliche Sicherheit (z.B. garantierte Rücknahme der Anteile zum Inventarwert).

Renditeangaben Stand Ende Juni 2021
Hinweis: Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung/Ausschüttung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse

UBS Direct Residential

Wieso UBS Immobilienfonds?

- Palette bestehend aus sieben klar positionierten Produkten:
  - Wohnbauten und kommerzielle Bauten ganze Schweiz: UBS «Sima»
  - Wohnbauten Deutsche Schweiz: UBS «Anfos»
  - Wohnbauten Westschweiz: UBS «Foncipars»
  - Kommerzielle Bauten ganze Schweiz: UBS «Swissreal»
  - Wohnbauten ganze Schweiz im Direktbesitz: UBS Direct Residential
  - Wohnbauten und kommerzielle Liegenschaften in urbanen Gebieten der Schweiz im Direktbesitz: UBS Direct Urban
  - Wohnbauten und kommerzielle Liegenschaften in der Südschweiz im Direktbesitz: Residentia
- Verantwortungsvolles Immobilienmanagement mit langjährigem Engagement im Bereich ESG
- Klare Ausrichtung erleichtert die Zusammenstellung des persönlichen Immobilienfonds-Mix.
- Die grossen Fondsvermögen und die kleine Stückelung sorgen für gute Handelbarkeit an der Börse.
- Alle Liegenschaften werden nach einer anerkannten und zeitgemässen Bewertungsmethode (DCF) durch unabhängige Schätzungsexperten bewertet

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

Abschnitt 2

UBS Direct Residential – Jahresabschluss per 30.06.2021

UBS

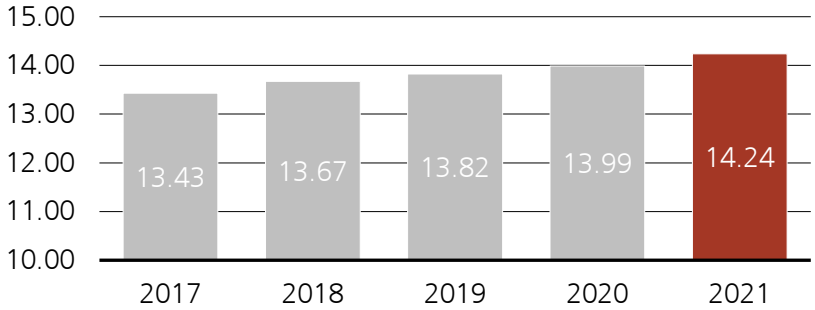
UBS Direct Residential

Key Data per Jahresabschluss 2020/2021

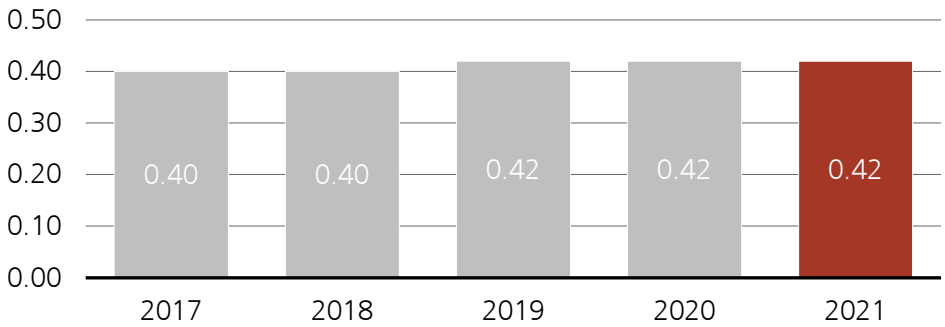
- Stabile Ausschüttung von auf CHF 0.42 pro Anteil
- Steigerung des Nettoinventarwertes um 1,8% auf CHF 14.24

	6/30/2021	6/30/2020	6/30/2019
Performance	32,5%	5,3%	-1,6%
Anlagerendite	4,9%	4,4%	4,1%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,7%	2,8%
Agio	42,3%	11,9%	10,3%
Mietausfallrate[1]	4,6%	5,8%	7,6%
Fremdfinanzierungsquote	27,1%	21,1%	19,3%

Inventarwert



Ausschüttung



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4.5% (anstelle 4,6%) per Jahresabschluss belaufen per 30.06.2021

UBS Direct Residential

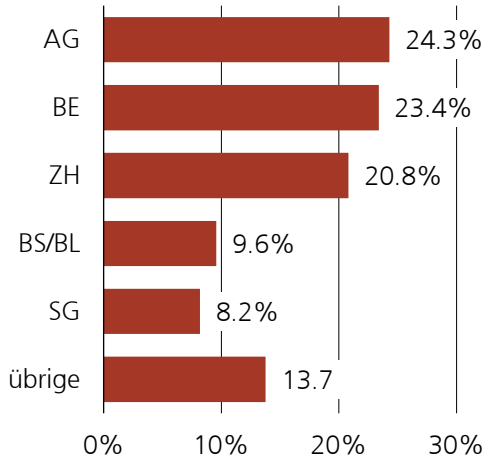
Management Summary Geschäftsjahr 2020/2021

Key Facts

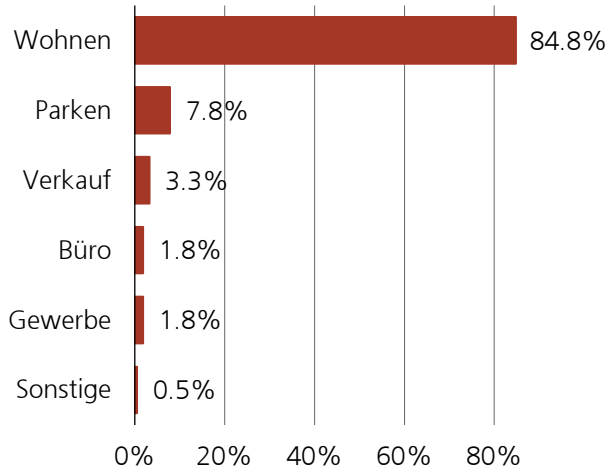
- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 2006
- Immobilienfonds mit Direktinvestitionen überwiegend in Wohnbauten
- Geographische Konzentration auf ausgewählte Agglomerationsregionen in der gesamten Schweiz
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

Key Figures	
Nettofondsvermögen	CHF 567,0 Mio.
Verkehrswert	CHF 803,1 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 34,5 Mio.
Mietausfallrate[1]	4,6%
Fremdfinanzierungsquote	27,1%
Anlagerendite	4,9%
Performance	32,5%
Anzahl Liegenschaften	77

Regionen



Nutzung

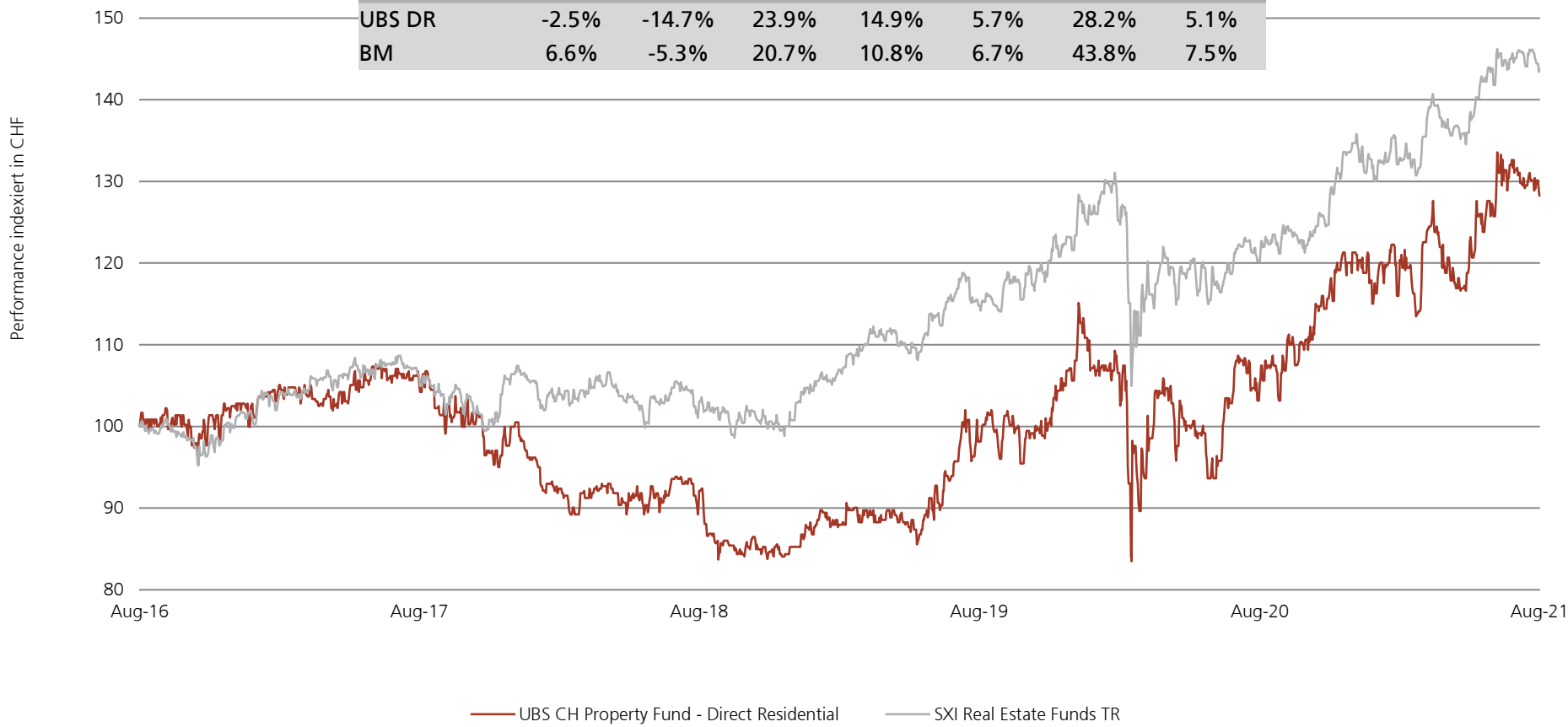


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 30. Juni 2021
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 4,6%) per Jahresabschluss belaufen.

UBS Direct Residential

Benchmarkvergleich

Performance in % per 31.8.2021	2017	2018	2019	2020	2021 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS DR	-2.5%	-14.7%	23.9%	14.9%	5.7%	28.2%	5.1%
BM	6.6%	-5.3%	20.7%	10.8%	6.7%	43.8%	7.5%



Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende August 2021
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

UBS Direct Residential

Auf einen Blick Geschäftsjahr 2020/2021

CHF 0.42
Stabile Ausschüttung pro Anteil

4,9%
solide Anlagerendite

+9,5%
Portfoliowachstum auf
CHF 803 Mio.

-21%
Senkung der Mietausfallrate auf 4.6%

+5,2%
Steigerung der Mietzinseinnahmen
auf **CHF 34.5 Mio.**

4 Green Stars
im GRESB Nachhaltigkeits-Benchmark

Daten per 30. Juni 2021

UBS Direct Residential

Nachhaltigkeit – Highlights im Geschäftsjahr 2020/2021

Mit vier Sternen von GRESB ausgezeichnet*

Mehr als 140 MWh Solarstrom produziert.

Sechs zertifizierte Gebäude (4x Minergie, 1x Vorzertifizierung Minergie-Eco, 1x Vorzertifizierung DGNB-Gold (zertifiziert durch SGNI).

1/3 unserer Mietenden haben wir zu ihrer Zufriedenheit befragt.

> „Bis 2030 wollen wir 80% der Energie aus erneuerbaren Quellen beziehen.

Christian Sturm
Fund Manager
UBS Direct Residential

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei RE-CH finden Sie im Jahresbericht und unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
*Die Resultate der diesjährigen Beurteilung durch GRESB nach der Veröffentlichung des Jahresberichts von UBS Direct Residential publiziert.

UBS Direct Residential

Highlight aus dem Portfolio

Wetzikon (ZH), «Ankenpark»
an der Ankenstrasse / Stationsstrasse

- Ersatzneubau in ruhigen und sehr beliebtem Wohnquartier mit ausgewogenem Wohnungsmix
- 54 Wohnungen und 62 Parkplätze (davon 47 Tiefgaragenplätze)
- Neueste Nachhaltigkeitsstandards mit angestrebter DGNB Gold-Zertifizierung (zertifiziert durch SGNI)
- Investitionsvolumen rund CHF 20 Mio.
- Fertigstellung: 2. Quartal 2022
- Bruttorendite: ca. 4%

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

Abschnitt 3

UBS Direct Urban – Jahresabschluss per 30.06.2021

UBS

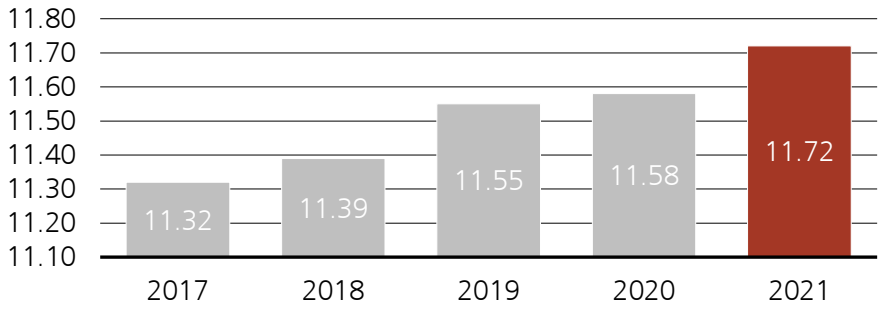
UBS Direct Urban

Key Data per Jahresabschluss 2020/2021

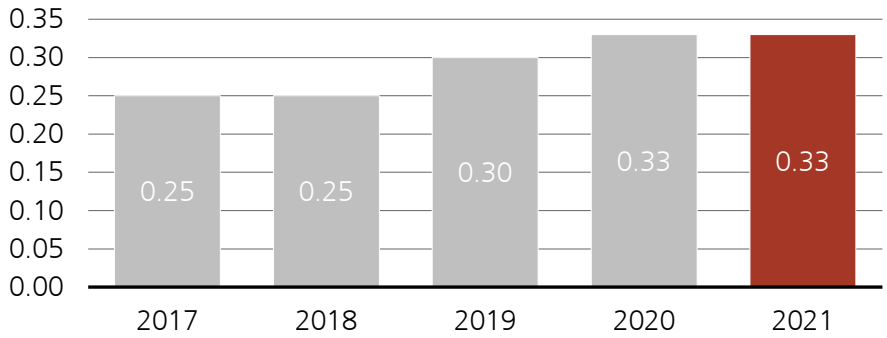
- Stabile Ausschüttung von CHF 0.33 pro Anteil
- Steigerung des Nettoinventarwertes um 1,2% auf CHF 11.72

	6/30/2021	6/30/2020	6/30/2019
Performance	22,8%	14,2%	-1,1%
Anlagerendite	4,1%	3,0%	3,7%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,6%	2,6%
Agio	27,6%	9,6%	-1,3%
Mietausfallrate[1]	9,3%	6,6%	8,2%
Fremdfinanzierungsquote	17,8%	29,7%	20,1%

Inventarwert



Ausschüttung



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 9,0% (anstelle 9,3%) per Jahresabschluss belaufen. Die Mietausfallrate setzt sich dabei aus 7,6% Leerstand, 1,4% Mietzinsverlusten und 0,3% gewährten Mietzinserlassen (COVID-19) zusammen.

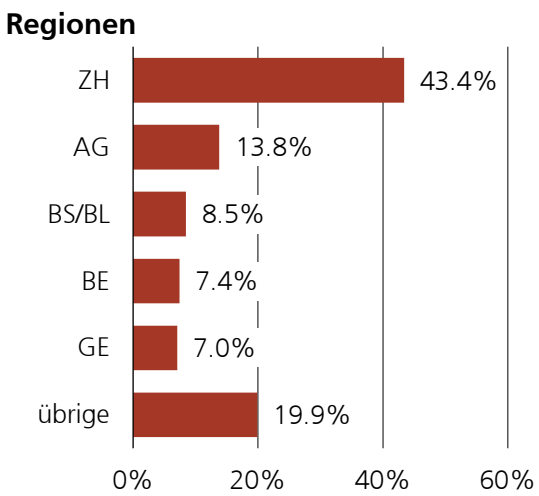
UBS Direct Urban

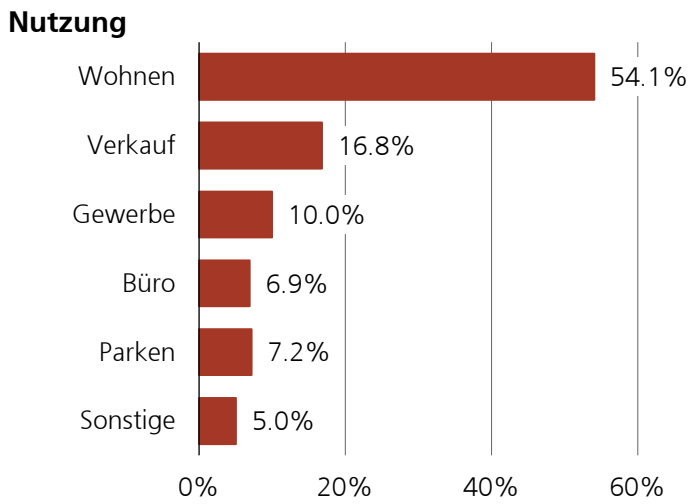
Management Summary Geschäftsjahr 2020/2021

Key Facts

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 2012
- Immobilienfonds mit Direktinvestitionen in Wohn-, gemischte und kommerzielle Liegenschaften in der gesamten Schweiz
- Geographische Konzentration auf ausgewählte Agglomerationsregionen primärer und sekundärer Zentren sowie städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkten
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

Key Figures	
Nettofondsvermögen	CHF 421,8 Mio.
Verkehrswert	CHF 528,4 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 17,7 Mio.
Mietausfallrate[1]	9,3%
Fremdfinanzierungsquote	17,8%
Anlagerendite	4,1%
Performance	22,8%
Anzahl Liegenschaften	20



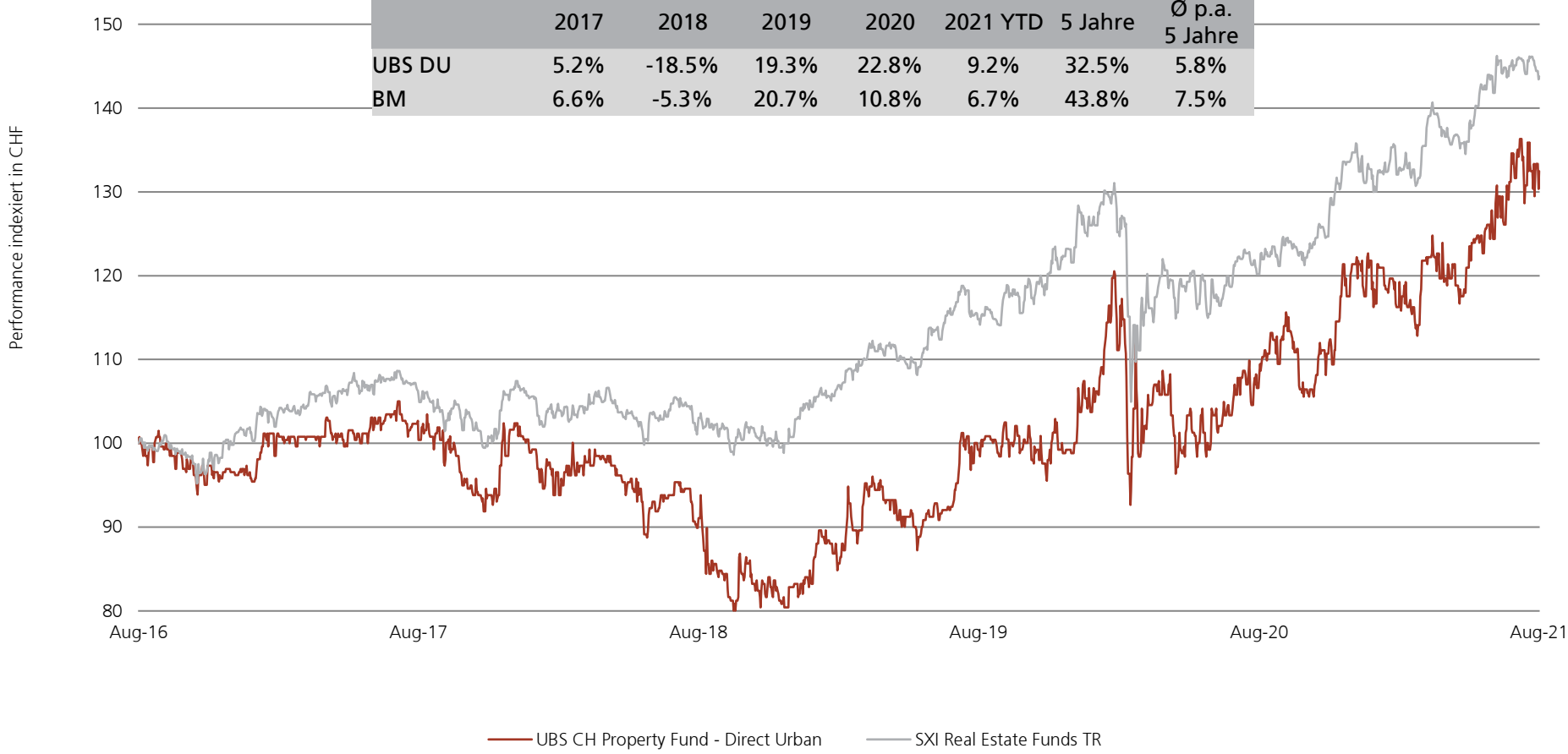


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 30. Juni 2021
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt
1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 9,0% (anstelle 9,3%) per Jahresabschluss belaufen. Die Mietausfallrate setzt sich dabei aus 7,6% Leerstand, 1,4% Mietzinsverlusten und 0,3% gewährten Mietzinserlassen (COVID-19) zusammen.

UBS Direct Urban

Benchmarkvergleich

Performance in % per 31.8.2021							
	2017	2018	2019	2020	2021 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS DU	5.2%	-18.5%	19.3%	22.8%	9.2%	32.5%	5.8%
BM	6.6%	-5.3%	20.7%	10.8%	6.7%	43.8%	7.5%



Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende August 2021
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 Direct Urban

Auf einen Blick Geschäftsjahr 2020/2021

CHF 0.33

Stabile Ausschüttung pro Anteil

4,1%

solide Anlagerendite

CHF **528 Mio.**

Portfoliowert

CHF 86 Mio.

erfolgreiche Kapitalerhöhung

100%

Liegenschaften mit Nachhaltigkeits-zertifikat / Leistungsausweis

5 Green Stars

im GRESB Nachhaltigkeits-Benchmark und **1st Switzerland diversified (2020)**

Daten per 30. Juni 2021

UBS Direct Urban

Nachhaltigkeit– Highlights im Geschäftsjahr 2020/2021

Höchste GRESB-Auszeichnung
mit 5 Sternen*
Erster Platz: Schweiz Diversified

Mehr als 240 MWh Solarstrom
produziert

Alle Liegenschaften verfügen über ein
Zertifikat oder einen Leistungsausweis
(GEAK).

Mehr als 60% unserer Liegenschaften
decken ihren Wärmebedarf mit
erneuerbarer Energie.

"Heute nachhaltig handeln bedeutet langfristig wirtschaftlichen Erfolg sichern.

Stephan Pellegrini
Fund Manager
UBS Direct Urban

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei RE-CH finden Sie im Jahresbericht und unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
*Die Resultate der diesjährigen Beurteilung durch GRESB werden nach der Veröffentlichung des Jahresberichts von UBS Direct Urban publiziert.

UBS Direct Urban

Highlight aus dem Portfolio

Zürich-Wiedikon (ZH), Leonhard-Ragaz-Weg / Goldbrunnenstrasse

- Wohnbauprojekt an attraktiver Lage mitten im beliebten Wohnquartier Zürich-Wiedikon (Kreis 3)
- 61 Wohnungen mit einem nutzerorientierten Mix aus 2½ bis 4½ Zimmern mit 30 Tiefgaragenplätzen
- Fokus Nachhaltigkeit: PV-Anlage und Sole-Wasser Wärmepumpe, E-Ladestationen in Parkgarage, Zertifizierung DGNB Gold (zertifiziert durch SGNI)
- Wohnen mit Service: Service-App, Paketboxen
- Investitionsvolumen: CHF 56 Mio. (Bruttorendite: 3.3%)
- Verkehrswert: CHF 70,7 Mio. (Bruttorendite: 2.7%)
- Vollvermietung bei Bezug im November 2020

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

Abschnitt 4

Marktaktualität

UBS

Schweizer Immobilienmarkt 2H21: Das Wichtigste in Kürze

Makroökonomie: Niedriges Inflations- und Zinsumfeld dürfte fortbestehen

- Trotz der jüngsten Beschleunigung dank der Wiederöffnung der Wirtschaft und Basiseffekten dürfte die Inflation in der Schweiz in den kommenden Quartalen moderat bleiben
- Die Rendite der 10-jährigen Schweizer Staatsanleihen bleibt negativ. Dies stützt das Niveau der Risikoprämien von direkten Immobilieninvestitionen

Mehrfamilienhäuser: Das Marktungleichgewicht ist noch nicht ausgeglichen

- Die Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt lässt weiter nach, doch vorerst übersteigt das Angebot das Nachfragepotenzial.
- Die Angebotsmieten stehen weiter unter Druck, während das Mietniveau im institutionellen Bestand aufgrund der überdurchschnittlichen Qualität der Immobilien und der guten Lagen seitwärts tendieren

Büroflächen: Die Auswirkungen von COVID-19 sind bisher begrenzt

- Angebotsquoten an den Büroflächenmärkten von Zürich und Genf stagnierten im 2Q21, nachdem sie in den letzten Quartalen aufgrund des Schocks der Pandemie angezogen hatten
- Trotz der aktuellen Unsicherheit tendieren die Miethöhen an den wichtigsten Schweizer Märkten seitwärts und die Nettoanfangsrenditen für Büroflächentransaktionen vom Prime-Segment bleiben unter Druck.

Verkaufsflächen: Etwas Licht am Ende des Tunnels

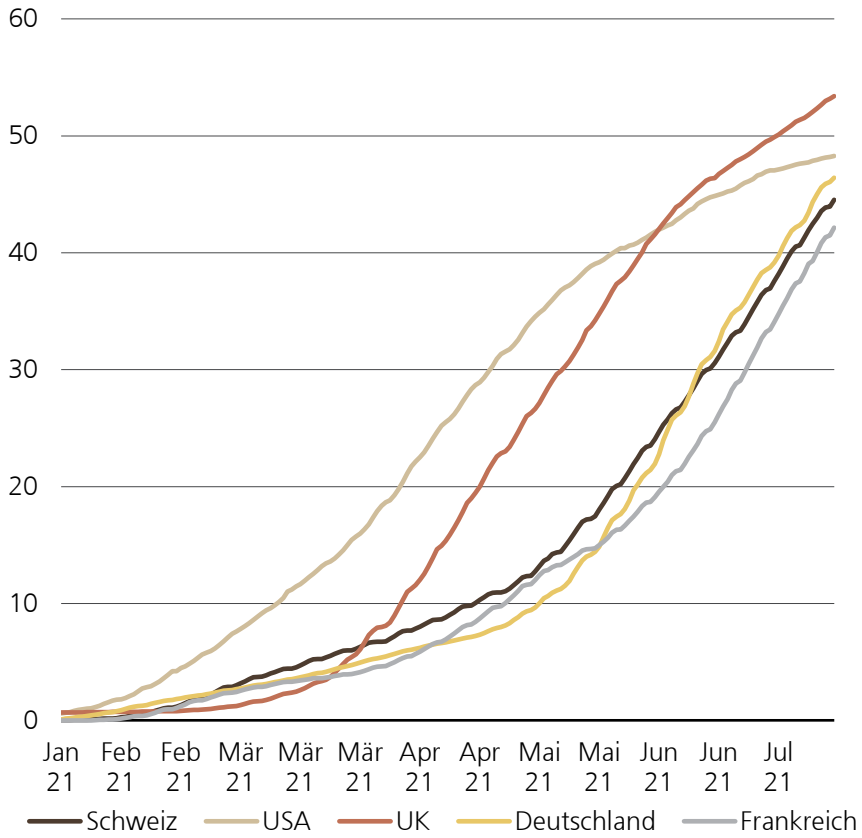
- Non-Food-Ausgaben im stationären Einzelhandel kehrten im 2. Quartal 2021 auf Vor-Pandemie-Niveaus zurück, da die Lockdown-Massnahmen allmählich aufgehoben wurden
- Trotz des harten Stresstests durch die Pandemie haben sich die anfänglichen Transaktionsrenditen in den meisten Einzelhandelssektoren nicht ausgeweitet

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

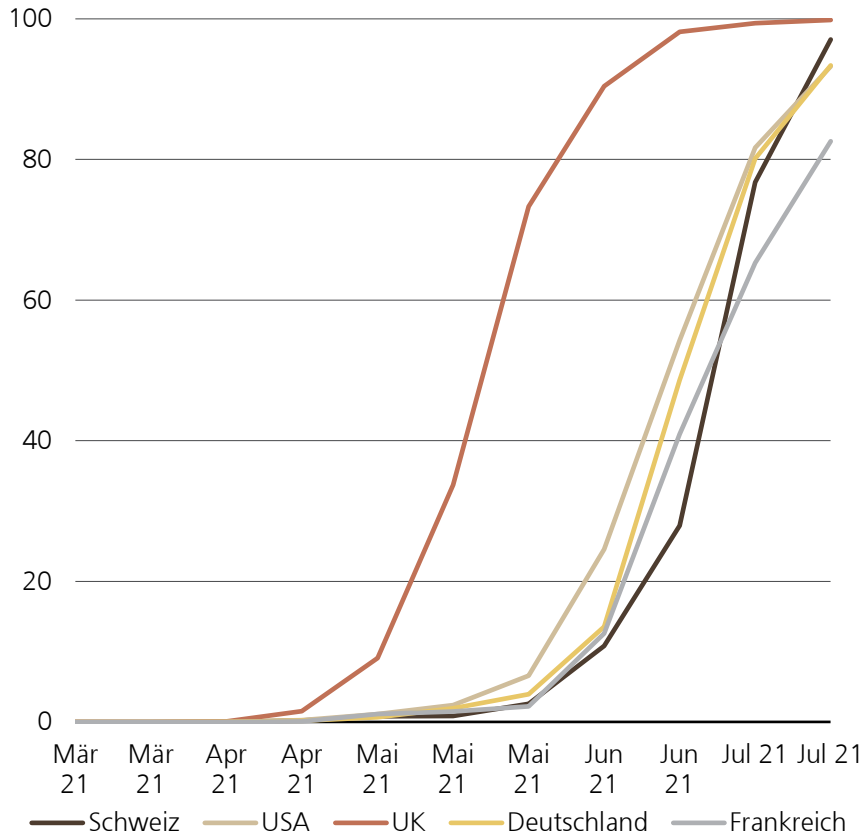
Beschleunigung der COVID-19-Impfraten im 2Q21

Ein schnelles Ende der Pandemie wird jedoch durch neue Varianten des Virus und ein nachlassendes Impftempo gefährdet

Anteil der voll gegen COVID-19 geimpften Bevölkerung (in %)



Anteil der Delta-Variante an der Gesamtzahl der COVID-Fälle (in %)

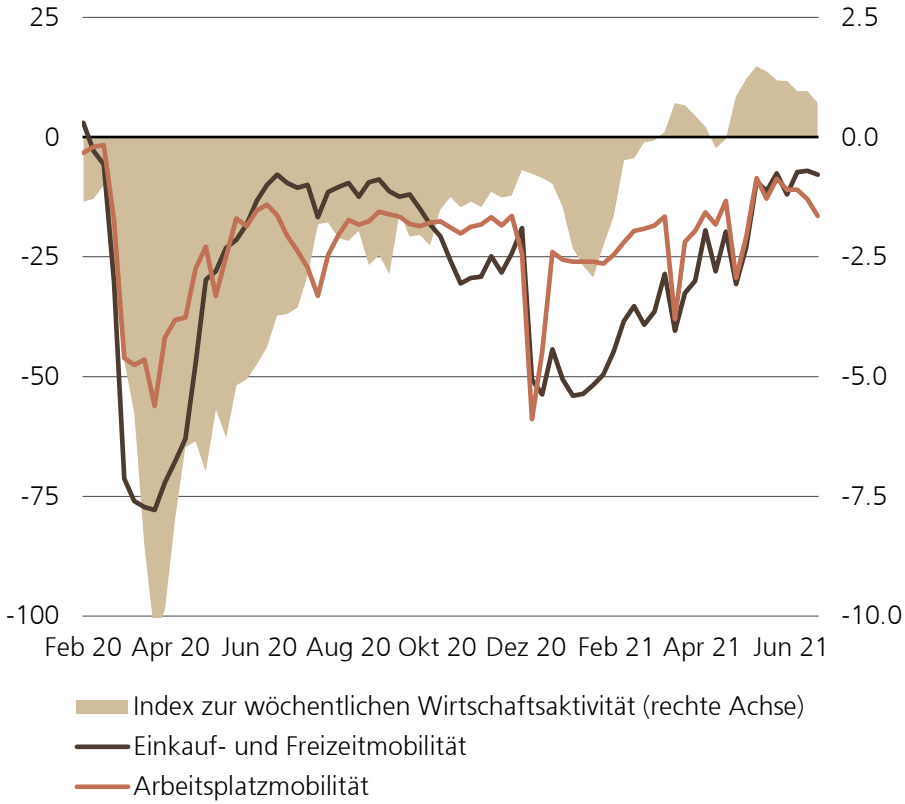


Quelle: Our World in Data; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

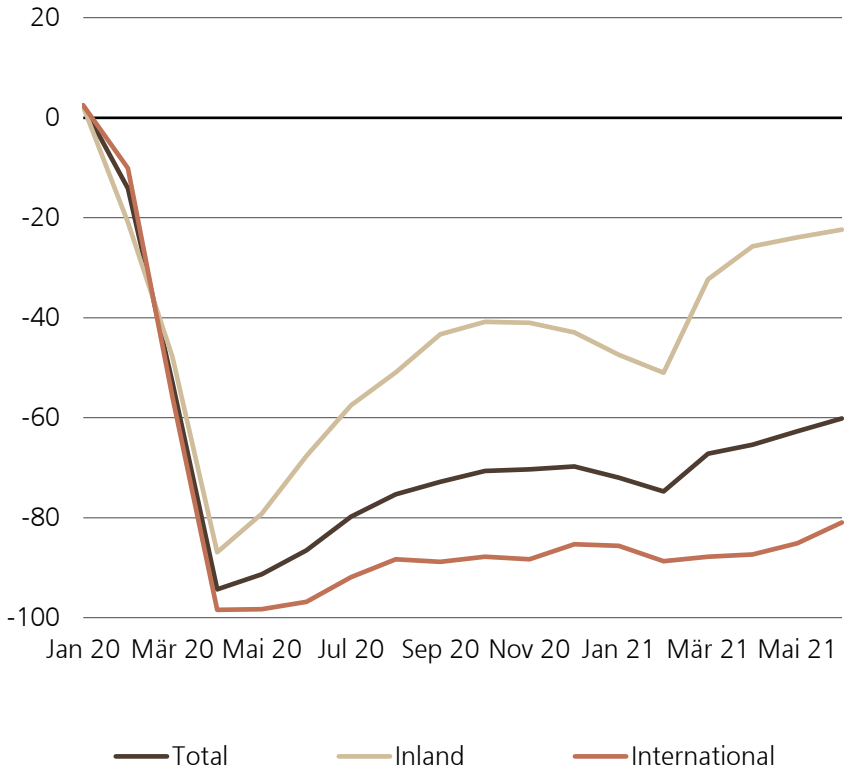
Lockerung der Einschränkungen stärkt das Wachstum

Schweizer Mobilität nähert sich dem Stand vor der Pandemie, während sich internationale Mobilität nur langsam erholt

Mobilitätsbericht und Index zur wöchentlichen Wirtschafts-aktivität ggü. Basiswert* in der Schweiz (in %)



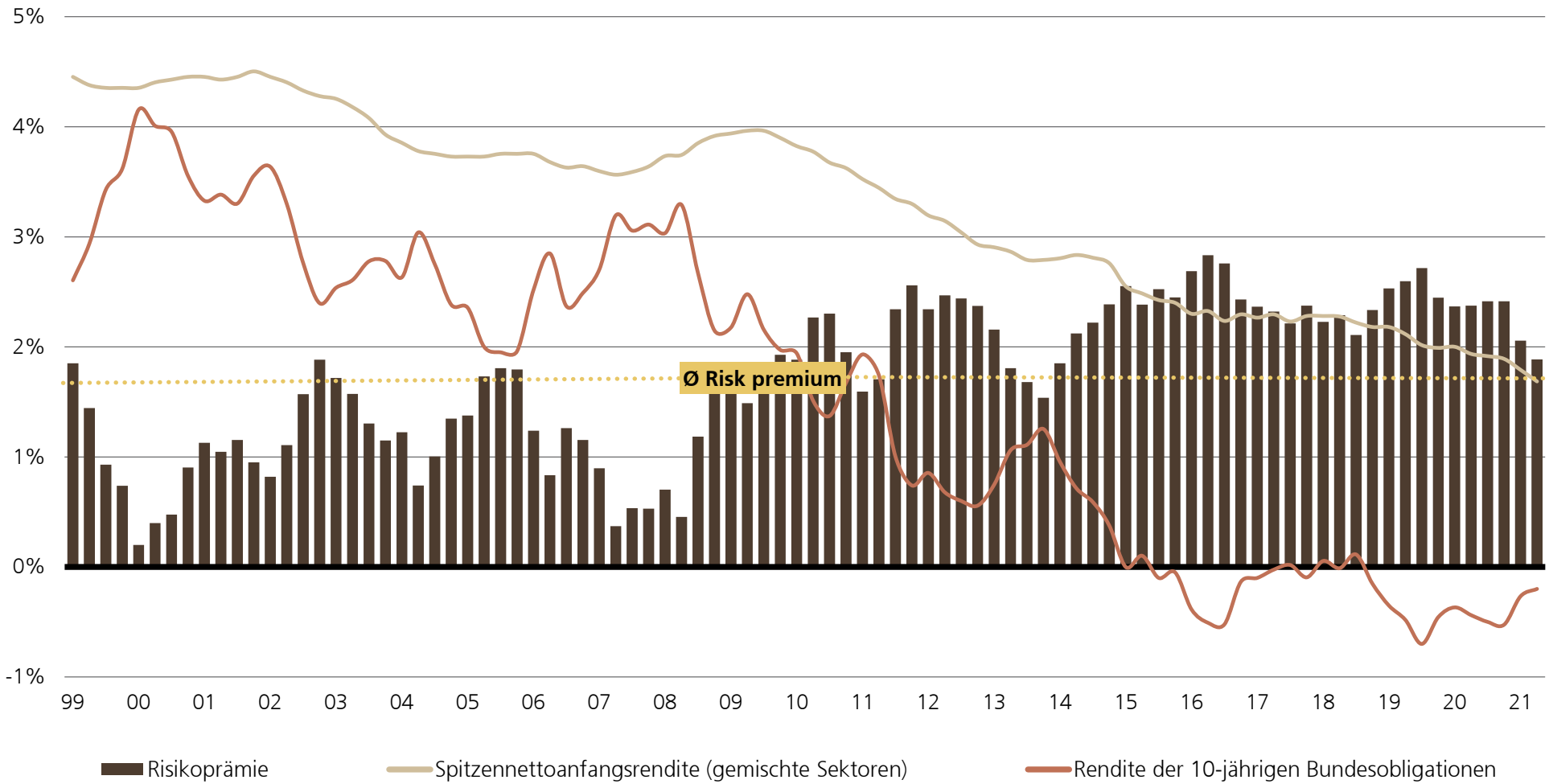
Ausgelastete Passagierkilometer im weltweiten Flugverkehr ggü. Vergleichsmonat im Jahr 2019 (in %)



Quelle: Google; Staatssekretariat für Wirtschaft SECO; IATA; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021
Note: * Ausgangsniveau Index zur wöchentlichen Wirtschaftsaktivität – Daten vom 4Q19 (Niveau vor COVID-19)
Ausgangsniveau Google Mobilitätsbericht – Medianwert für den jeweiligen Wochentag in den fünf Wochen vom 3. Januar bis 6. Februar 2020.

Risikoprämie für direkte Immobilienanlagen bleibt hoch

Trotz steigender Preise ist die Renditedifferenz zu Staatsanleihen immer noch überdurchschnittlich hoch



Quelle: Wüest Partner 2Q21; Oxford Economics; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

Update - SXI Real Estate® Funds Broad

Daten per 31. August 2021

	Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd-rendite	Perf. YTD	Perf. 2020	Perf. 2019	Perf. 3YR
	UBS Sima	1950	10'688	17.2%	Gemischt	Deutsch-CH	149.20	96.88	54.0%	2.2%	8.9%	13.3%	22.9%	48.6%
	CS Siat	1956	4'085	6.6%	Gemischt	Deutsch-CH	249.00	156.89	58.7%	2.1%	7.7%	17.3%	17.3%	44.6%
*	CS LivingPlus	2007	3'693	5.9%	Wohnen	Deutsch-CH	177.10	109.76	61.3%	2.0%	5.3%	16.9%	20.5%	43.8%
*	CS Green	2009	3'494	5.6%	Gemischt	Deutsch-CH	178.00	116.33	53.0%	1.9%	7.4%	12.9%	24.7%	49.4%
	UBS Anfos	1956	3'338	5.4%	Wohnen	Deutsch-CH	94.00	59.80	57.2%	1.9%	4.7%	22.5%	18.7%	52.8%
	Immofonds	1969	2'105	3.4%	Wohnen	Deutsch-CH	599.50	354.69	69.0%	2.3%	12.4%	11.8%	26.3%	56.3%
	La Fonciere	1954	2'096	3.4%	Wohnen	Genf / Waadt	154.00	90.02	71.1%	1.4%	10.5%	12.9%	29.3%	58.2%
*	Edmond de Rothschild Swiss	2010	2'224	3.6%	Gemischt	Gemischt	161.80	118.66	36.4%	2.2%	8.8%	10.7%	24.1%	48.0%
	Swisscanto IFCA	1968	1'796	2.9%	Wohnen	Gemischt	170.50	117.07	45.6%	1.9%	1.6%	24.9%	17.9%	44.4%
*	SL REF Swiss Properties	2015	1'956	3.1%	Gemischt	Deutsch-CH	144.90	110.80	30.8%	1.8%	11.5%	3.6%		
	CS Interswiss	1954	1'894	3.0%	Kommerziell	Gemischt	210.80	194.23	8.5%	3.6%	-1.5%	3.3%	22.7%	22.7%
	UBS Swissreal	1962	1'785	2.9%	Kommerziell	Deutsch-CH	78.00	62.03	25.7%	3.4%	6.8%	-3.5%	23.5%	25.8%
	Schroder ImmoPLUS	1997	1'714	2.8%	Kommerziell	Gemischt	171.90	140.33	22.5%	2.7%	0.5%	2.4%	20.7%	20.9%
	UBS Foncipars	1943	1'975	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	138.60	91.69	51.2%	1.8%	6.2%	21.9%	27.9%	55.7%
	FIR	1997	1'762	2.8%	Wohnen	Genf / Waadt	244.00	148.82	64.0%	1.7%	6.6%	10.4%	21.9%	44.5%
*	Solvalor 61	1997	1'650	2.7%	Wohnen	Genf / Waadt	325.75	206.58	57.7%	1.6%	-1.2%	18.4%	22.5%	38.3%
*	SF Sustainable Property	2010	1'196	1.9%	Wohnen	Gemischt	156.30	119.03	31.3%	2.2%	3.9%	10.3%	13.7%	31.6%
*	Bonhote	2006	1'134	1.8%	Wohnen	Genf / Waadt	161.70	120.00	34.8%	2.0%	6.3%	10.4%	15.1%	29.9%
	Immo Helvetic	1997	1'244	2.0%	Wohnen	Raum Bern	239.30	178.06	34.4%	2.8%	11.2%	1.8%	20.0%	25.0%
*	Patrimonium	2007	1'042	1.7%	Wohnen	Genf / Waadt	193.50	141.55	36.7%	1.9%	2.3%	14.4%	23.6%	40.3%
*	Realstone	2008	1'859	3.0%	Gemischt	Gemischt	146.30	122.61	19.3%	2.5%	1.1%	3.9%	17.6%	21.1%
	Swissinvest RE Fund	2006	1'136	1.8%	Wohnen	Deutsch-CH	214.90	151.32	42.0%	2.1%	9.4%	12.7%	19.1%	47.7%
*	CS Real Estate Fund LogisticsPlus	2014	1'019	1.6%	Kommerziell	Deutsch-CH	145.50	104.68	39.0%	2.7%	4.5%			
*	Procimmo	2007	901	1.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	168.00	142.81	17.6%	2.2%	7.0%	-5.8%	17.0%	17.9%
*	UBS Direct Residential	2006	812	1.3%	Wohnen	Deutsch-CH	20.40	14.06	45.1%	2.1%	5.7%	14.9%	23.9%	39.2%
	SF Retail Properties	2015	765	1.2%	Kommerziell	Gemischt	126.00	100.72	25.1%	3.5%	8.6%	2.1%	13.5%	22.8%
*	CS Hospitality	2010	692	1.1%	Kommerziell	Gemischt	81.40	76.08	7.0%	3.1%	14.9%	-19.4%	26.1%	17.0%
*	Swisscanto RE Commercial	2010	583	0.9%	Kommerziell	Gemischt	123.20	102.36	20.4%	3.3%	8.0%	4.6%	16.0%	27.4%
*	UBS Direct Urban	2012	558	0.9%	Gemischt	Deutsch-CH	15.50	11.68	32.7%	2.1%	9.2%	22.8%	19.3%	45.5%
*	Procimmo Swiss Commercial II	2015	520	0.8%	Kommerziell	Deutsch-CH	142.50	122.64	16.2%	3.6%				
*	Helvetica Swiss Commercial Fund	2016	510	0.8%	Kommerziell	Deutsch-CH	117.40	113.86	3.1%	4.3%	12.7%	-7.8%		
*	Polymen	2009	439	0.7%	Gemischt	Genf / Waadt	169.00	135.36	24.8%	2.0%	9.1%	7.5%	12.4%	29.1%
*	Swiss Romande Property Fund	2014	295	0.5%	Gemischt	Genf / Waadt	110.10	118.27	-6.9%	2.2%	-2.6%	3.6%	-0.9%	-8.4%
*	Dominicé Swiss Property Fund	2013	322	0.5%	Wohnen	Genf / Waadt	124.50	118.60	5.0%	2.3%	6.0%	-2.1%	5.5%	
*	Good Buildings Swiss RE Fund	2011	323	0.5%	Gemischt	Deutsch-CH	146.90	114.72	28.1%	2.7%	18.5%	10.5%		
	SF Commercial Properties	2016	224	0.4%	Kommerziell	Deutsch-CH	93.45	97.16	-3.8%	4.5%	6.4%	-8.9%	6.2%	1.1%
*	Streetbox Real Estate Fund	2009	224	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	527.00	312.74	68.5%	2.8%	0.1%	14.6%	26.4%	63.8%
*	Residentia	2009	188	0.3%	Gemischt	Tessin	117.70	114.60	2.7%	2.5%	3.7%	-5.1%	7.5%	-0.3%
		TOTAL	**62'242**	**100.0%**				**Ø**	**42.2%**	**2.2%**	**6.7%**	**10.8%**	**20.7%**	**39.5%**

** Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds*

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.**

Überzeugende Fakten…

…. zu Real Estate Switzerland

Mehr als **24**

CHF Mrd. **Anlagevermögen**

11

Immobilienanlage-produkte und **externe Mandate**

1100+

Liegenschaften in der Schweiz

Ältester

Schweizer Immobilienfonds mit **UBS «Foncipars»**

Grösster

Schweizer Immobilien-fonds mit **UBS «Sima»**

Nachhaltige

und diversifizierte Strategie

~85

erfahrene Mitarbeitende

in Basel, Zürich und Lausanne

75+

Jahre **track record**

Daten per 30. Juni 2021

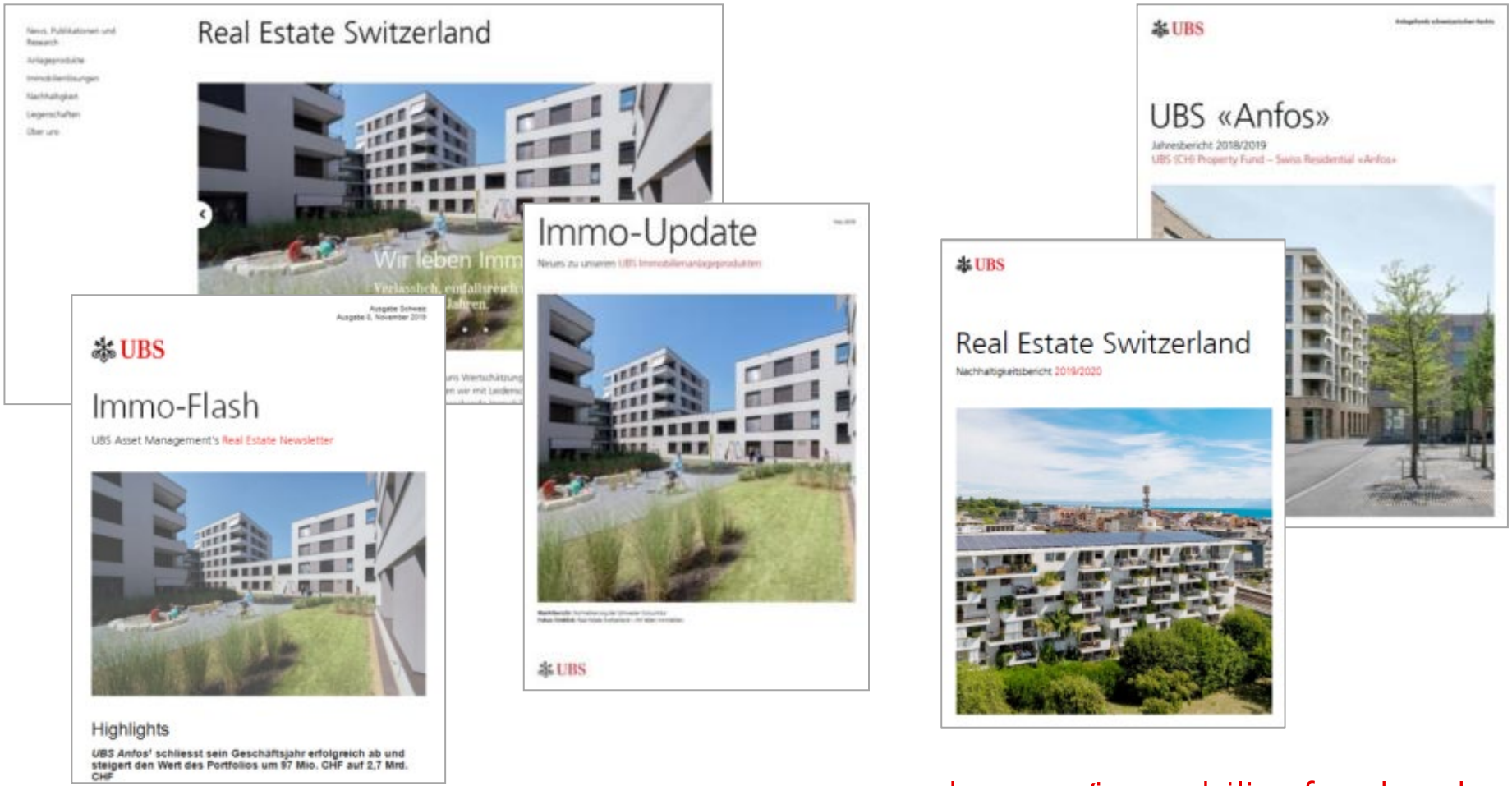
Unsere Immobilienanlagelösungen…

…. auf einen Blick

	Anlageschwerpunkte		Verkehrswert (Mio. CHF)					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021[1]
Kotierte Fonds								
UBS Direct Residential	Wohnbauten	ganze CH	524	552	588	705	776	803
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	326	352	402	447	492	528
Residentia[2]	Wohnbauten	Tessin						237
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	1243	1353	1432	1492	1607	1612
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2326	2466	2607	2704	2808	2821
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	ganze CH	1851	1898	1907	1987	2051	2053
UBS «Sima»	Gemischte Bauten	ganze CH	8516	8887	9326	9895	10307	10356
Anlagestiftungen								
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	588	621	681	711	711	723
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1915	2027	2129	2308	2384	2386
Externe Mandate								
Externes Mandat	Gemischte Bauten	ganze CH		2787	2913	2953	3141	3141
Total Portfolio			**17 289**	**20 934**	**21 985**	**23 202**	**24 277**	**24 660**
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)			**8,2**	**21,1**	**5,0**	**5,5**	**4,6**	**1,6**

1 Externes Mandat per 31.12.20; UBS «Anfos» per 31.03.21; Residentia, UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», UBS Direct Residential und UBS Direct Urban per 30.06.21; UBS AST-IS und UBS AST-KIS per 31.08.2021
2 Residentia: Übernahme des Fondsmanagement durch Real Estate Switzerland per 1.2.2021

Suchen Sie weitere Informationen?



Für illustrative Zwecke

www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Kontaktinformation

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Urs Fäs, CFA, MRICS
Head of Investment Products
Real Estate Switzerland
Aeschenvorstadt 1
4052 Basel

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

Nicki M. Weber
Head of Market Specialists Switzerland,
Germany and Austria
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

+41-44-234 59 75
nicki-marco.weber@ubs.com

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Postfach 4473
4002 Basel

+41-61-288 49 10

www.ubs.com

UBS Fund Management (Switzerland) AG ist ein Mitglied der UBS Gruppe

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.