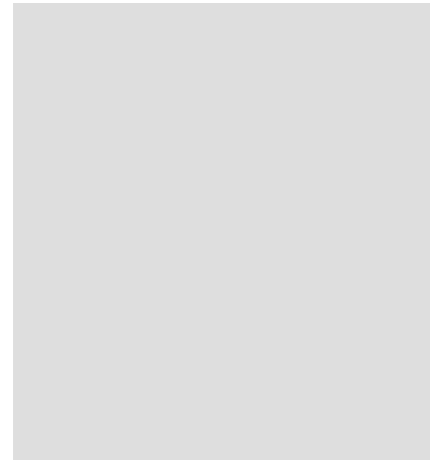




# Editorial



Liebe Leserinnen und Leser,  
Wir bedanken uns herzlich für Ihr Interesse an dieser Immo-Update-Ausgabe. Über die Aktivitäten unserer Immobilien-Anlageprodukte in den letzten sechs Monaten gibt es viel zu berichten.

So freut es mich sehr, dass wir Ende April/Anfang Mai die Kapitalerhöhung des UBS «Swissreal» erfolgreich durchführen und alle Anteile vollständig platzieren konnten.

UBS «Foncipars», UBS «Sima» und UBS «Swissreal» haben für das Geschäftsjahr 2021 sehr starke Jahresergebnisse vorgelegt. Erfahren Sie auf den nächsten Seiten mehr dazu sowie über die aktuellen Projekte unserer Immobilien-Anlageprodukte.

Im Februar 2021 haben wir das Fondsmanagement von Residentia übernommen – dem einzigen kotierten Immobilienfonds mit Anlagefokus auf die Südschweiz. Ab Seite 6 lesen Sie, wie das neue Fondsmanagement die Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials angegangen ist und welche Chancen Residentia und der Tessiner Markt bieten.

Der UBS (CH) Property Fund – Europe hat in den vergangenen Monaten seinen eingeschlagenen Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt und ebnet so den Weg für die geplante Börsenkotierung. Informationen rund um den UBS PF Europe und seine aktuellen Akquisitionen finden Sie ab Seite 24.

Viel Vergnügen bei der Lektüre!  
Mit freundlichen Grüßen

Ihr Dr. Daniel Brüllmann  
Leiter Real Estate  
DACH

Marktbericht	4
Im Fokus	6
Residentia – das erste Jahr mit neuem Fondsmanagement	
Neues von unseren UBS Immobilienanlageprodukten	
UBS Direct Residential	8
Vorbereitung des Baustarts im Zentrum von Niederhasli	
UBS Direct Urban	10
Akquisition eines urbanen Liegenschaftsportfolios	
UBS «Foncipars»	12
Gesamtsanierung in Lausanne abgeschlossen	
UBS «Sima»	14
In Reinach entsteht eine «Innovation City»	
UBS «Swissreal»	16
Leistungsstarke Photovoltaikanlage in Betrieb genommen	
UBS AST Immobilien Schweiz	18
Sanierung und Aufstockung des «Petit-Bois»	
UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz	20
Im Herzen von Winterthur entsteht ein neues Ausbildungszentrum	
UBS «Anfos»	2
Weitere Arrondierung in Münsingen (BE)	
Residentia	2
Residentia publiziert ersten Jahresabschluss nach Übernahme durch UBS Fund Management (Switzerland) AG im Februar 2021	
Einblick	2
UBS PF Europe baut sein Europa-Portfolio im Hinblick auf eine Kotierung weiter erfolgreich auf	

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Immobilienfonds-Homepage:  
[ubs.com/immobilienfonds-schweiz](https://ubs.com/immobilienfonds-schweiz)  
UBS Fund Infoline: 0800 899 899

Fertigstellung und  
erfolgreiche Vermietung  
von «îlot sud» in Morges  
UBS «Sima»

# Krieg in der Ukraine überlagert die Pandemie



**Brice Hoffer**  
Head of Real Estate Research & Strategy-DACH

«Investorennachfrage bleibt trotz des ungewissen makroökonomischen Umfelds stark.»

Das globale makroökonomische Umfeld war in den vergangenen Monaten vielen Überraschungen ausgesetzt. Zunächst führte der Ausbruch der Omikron-Variante von COVID-19 dazu, dass im Winter in den meisten Industrieländern wieder einschränkende Massnahmen eingeführt wurden. Ein positiver Nebeneffekt der Omikron-Welle ist aber die erwartete Annäherung an einen endemischen Zustand, die den Weg für einen nachhaltigen Ausweg aus der lang anhaltenden Gesundheitskrise ebnet. Die jüngste russische Invasion der Ukraine hat jedoch die Fortschritte bei der Pandemiebewältigung überlagert und zu einigen Abwärtsrisiken für die volkswirtschaftlichen Aussichten 2022 und darüber hinaus geführt.

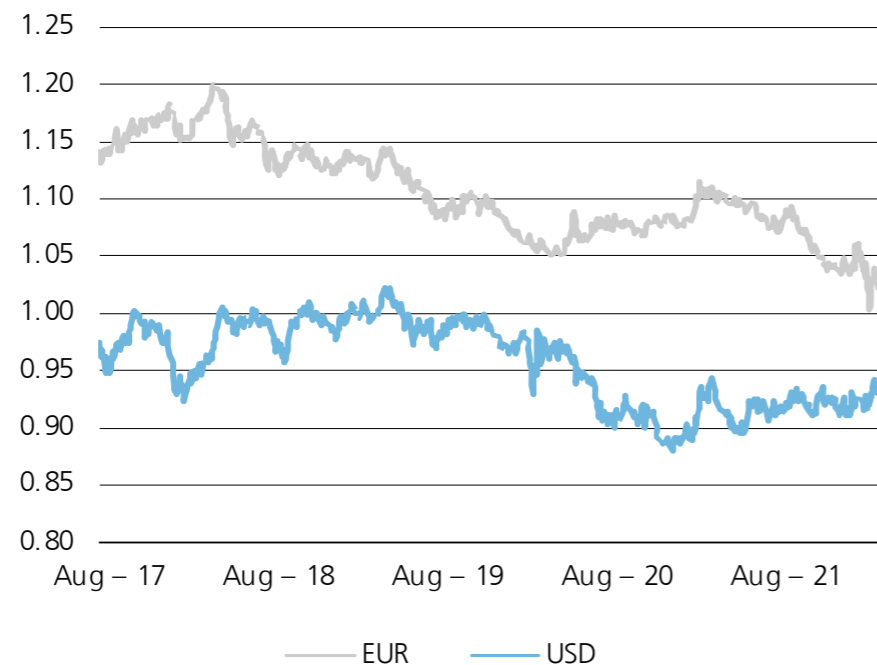
## Starker Franken dämpft die Schweizer Inflationsdynamik

Die grössten makroökonomischen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sollten sich in Form von zusätzlichen Preissteigerungen weltweit bemerkbar machen. Der Inflationsschub dürfte durch steigende Energie- und Rohstoffpreise getrieben werden, die in der Regel die Intensität des künftigen Wirtschaftswachstums abschwächen. Daher dürften die Notenbanken weltweit und vor allem die Europäische Zentralbank die Normalisierung des Zinsumfelds sehr behutsam angehen, um das Risiko eines gedämpften Wirtschaftswachstums bei zugleich erhöhter Inflationsdynamik (sogenannte Stagflation) zu vermeiden. In der Schweiz dürfte die Stärke des Schweizer Franken dazu

beitragen, die Inflationsdynamik einzudämmen, da sie das Niveau der Importpreise drückt. Wir erwarten daher nicht, dass die Schweizerische Nationalbank einen abrupten Ausstieg

aus der Negativzinspolitik vornehmen wird. Vorausschauend spricht dies für ein weiterhin moderates Renditeniveau am Schweizer Anleihemarkt.

## Wechselkurs Schweizer Franken / ausländische Währung



Quelle: Refinitiv, UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), April 2022

## Weiterhin hoher Anlagedruck am Schweizer Immobilienmarkt

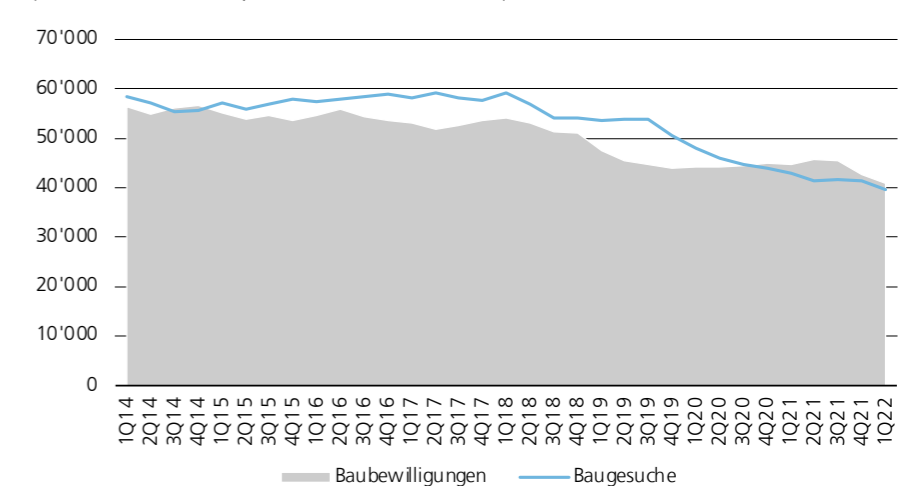
Aktuelle Daten zeigen nach wie vor ein starkes Interesse der Investoren an Schweizer Immobilien. Gemäss einer Teilerhebung von JLL Schweiz wurden im vergangenen Jahr kommerzielle Immobilientransaktionen im Wert von über 4,6 Milliarden Schweizer Franken abgeschlossen. Safra Sarasin berichtet, dass 2021 ein Rekordjahr für Kapitalmarkttransaktionen

zugunsten börsennotierter Schweizer Immobilien-Anlagestrukturen war. Das starke Investoreninteresse schlägt sich weiterhin in steigenden Transaktionspreisen und rückläufigen Transaktionsrenditen nieder. Laut Wüest Partner sind die Transaktions-Anfangsrenditen im Spitzensegment des Schweizer Immobilienmarktes in der zweiten Jahreshälfte 2021 um durchschnittlich 11 Basispunkte gesunken.

## Mehrfamilienhäuser: Fundamentaldaten erreichen Talsohle

Der Nutzermarkt für Schweizer Mietwohnungen stabilisiert sich weiter. Laut Bauinfo hat sich die Planungstätigkeit für neue Wohnungen über die letzten Quartale weiter verlangsamt. Gleichzeitig bleibt die Zuwanderung sehr robust. Wir gehen davon aus, dass die durchschnittliche Leerstandsquote auf dem Markt im Laufe des Jahres 2022 weiter sinken wird, nachdem 2021 ein erster Rückgang zu beobachten war. Zudem dürften die Angebotsmieten in den meisten lokalen Märkten in den kommenden Quartalen die Talsohle erreichen, was den Weg für ein breit abgestütztes Mietwachstum in diesem Sektor ebnet.

## Planungstätigkeit am Schweizer Wohnmarkt (12-Monats-Summe, Anzahl Wohneinheiten)



Quelle: Bauinfo 1Q22, UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), April 2022

## Büros: Peak der Leerstände könnte überschritten worden sein

Die pandemiebedingte Unsicherheit und die Fertigstellung vieler Bürobauprojekte führten in der zweiten Jahreshälfte 2021 zu einem weiteren Anstieg der Leerstände auf dem Schweizer Büroimmobilienmarkt. Aktuell bereits verfügbare Informationen aus dem 1. Quartal 2022 deuten aber auf eine mögliche Überschreitung des Peaks hin. JLL berichtet zum Beispiel, dass die Leerstandsquote des Marktes Zürich von 5,1% im 4. Quartal 2021 auf 4,6% des Bürobestands im 1. Quartal 2022

dank dynamischen Vermietungsaktivitäten zurückging. Auf der Mikroebene zeigen die Fundamentaldaten jedoch weiterhin deutliche Unterschiede zwischen stark nachgefragten etablierten Bürostandorten und herausfordernden sekundären Gebieten.

## Einzelhandelsimmobilien: Gemischte Aussichten für den Sektor

Die jüngste Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen dürfte den Weg für eine nachhaltige Erholung der Aktivitäten im physischen Einzelhandel 2022 ebnet.

Mittel- bis langfristig bleiben die Aussichten für den Sektor jedoch gedämpft. Wir erwarten, dass die langfristige Ausbreitung des E-Commerce den Offline-Einzelhandel auch in Zukunft belasten wird. Trotz dieses negativen Makro-Trends dürften sich einige Teilspektoren des Marktes für Einzelhandelsimmobilien aber positiv entwickeln. Dies gilt zum Beispiel für Lebensmitteleinzelhändler, die von der Konkurrenz des Onlinehandels nur wenig betroffen sind, sowie für Objekte an sehr guten Einzelhandelslagen.

# Residentia – das erste Jahr mit neuem Fondsmanagement

Per 1. Februar 2021 hat UBS Fund Management (Switzerland) AG das Fondsmanagement des börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds Residentia übernommen – der einzige Fonds am Markt, dessen Anlagefokus auf der Südschweiz liegt. Erfahren Sie, wie das neue Fondsmanagement die Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials angegangen ist und welche Chancen Residentia und der Tessiner Markt bieten.



Elvire  
Massacand  
Fonds-Managerin  
Residentia



Jürgen Lutz  
Head of Asset  
Management



Matteo  
Pagani  
Pagani Real  
Estate SA

## Was waren für Sie die Highlights seit der Übernahme des Fondsmanagements am 1. Februar 2021?

Elvire Massacand:

Die intensive Übergangsphase haben wir dank einem sehr engagierten Team erfolgreich gemeistert. So ist es uns in relativ kurzer Zeit gelungen, den für uns neuen Fonds mit seinen Tessiner Immobilien in unsere etablierten UBS Real Estate-Strukturen zu integrieren. Das bedeutet, dass alle unsere Prozesse, Regeln und Anforderungen nun auch auf Residentia angewendet werden. Wir waren in der Lage, geeignete Massnahmen zu definieren, um das Potenzial des Fonds optimal auszuschöpfen. So konnten wir im letzten Jahr mehrere Immobilientransaktionen abschliessen mit dem Ziel, an städtischen Lagen im Tessin selektiv zu wachsen sowie das Portfolio strategisch zu bereinigen. Wir freuen uns über einen erfolgreichen Jahresabschluss per 31.12.2021 mit einer Verdopplung der Anlagerendite. Weitere Details dazu finden Sie auf Seite 23.

Jürgen Lutz:

Seit der Übernahme des Fondsmanagements haben wir die Bewirtschaftung der Immobilien zusammengeführt und stellen nun die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Bewirtschaftung im bewährten Vollmandats-Setup aus einer Hand sicher. Dieses Mandat

hat unser langjähriger Partner Livit Real Estate Management AG übernommen. Die Niederlassung der Livit in Lugano stellte innert kurzer Zeit ein Team zusammen, welches sich der Implementierung widmete. Eine reibungslose Übernahme sämtlicher Liegenschaften konnte innerhalb von drei Monaten durchgeführt werden und alle Mieter wurden rechtzeitig begrüsst. Sämtliche Daten wurden dabei digital erfasst, womit auch künftig eine effiziente Mieterbetreuung zur Zufriedenheit der Mieter sichergestellt ist: Alle Beteiligten (aus Bewirtschaftung, Buchhaltung und Vermietung) können nun einfach auf die relevanten Informationen zugreifen und so aufwändige administrative Arbeiten reduzieren. Mit dieser Datenbasis können wir als Fondsleitung nun jederzeit transparente und einheitliche Reportings erstellen und die hohen Anforderungen der Revisionstauglichkeit sicherstellen.

Matteo Pagani:

Das erste Jahr von Residentia unter dem UBS-Flaggschiff war sehr intensiv. Eine Zusammenarbeit zwischen einem Partner wie UBS und einem kleinen Unternehmen wie Pagani Real Estate zu beginnen, war eine grosse Herausforderung. Aber ich kann sagen, dass die Professionalität beider Seiten zu einem sehr guten Ergebnis geführt hat. Dabei war eine der Herausforderungen, die Liegenschaftsverwaltung

für sämtliche Liegenschaften in einer Hand bei Livit zusammenzuführen. Auch 2021 hat uns die Pandemie weiterhin beschäftigt. Wir waren in intensivem Kontakt mit unseren Mietern und haben – wo nötig – gemeinsam nach Lösungen gesucht. Sehr wichtig war der Abschluss der strategischen Neupositionierung eines Teils des Portfolios, welcher bereits Ende 2020 mit hervorragenden Verkaufstransaktionen und Neuakquisitionen begonnen wurde. In der zweiten Jahreshälfte konnten wir zudem zwei strategisch gut gelegene Liegenschaften im Raum Lugano erwerben und damit die Verschuldungsquote auf ein besseres Niveau bringen.

## Welche Vorteile bringt die Zusammenarbeit mit der Pagani Real Estate SA?

Elvire Massacand:

Die Zusammenarbeit mit Pagani Real Estate SA bietet uns als institutionellem Investor gleichzeitig die grosse Chance einer lokalen Verankerung. Zu Beginn dieser Zusammenarbeit zwischen dem UBS-Fondsteam und der Pagani Real Estate SA, erkannten wir, dass wir aus unseren scheinbaren Unterschieden in der Arbeitsweise eine Stärke ziehen konnten, indem wir die Systematik, die Führungsprinzipien und die professionelle Strenge eines grossen Fondsmanagements mit

einem pragmatischen und marktnahen Ansatz verbanden.

Dies erforderte einige Anpassungsbemühungen von jedem Einzelnen, aber jetzt, da die Anpassungen vorgenommen wurden und die operativen Rollen entsprechend den Fähigkeiten jedes Einzelnen optimal verteilt werden konnten, stellen wir fest, dass wir die Nähe und die Marktkenntnisse der Pagani Real Estate SA nutzen können, um Geschäftsmöglichkeiten für Akquisitionen, aber auch für die Neu- oder Wieder-Vermietung und die Entwicklung des bestehenden Portfolios zu erschliessen. Diese Marktnähe ermöglicht es uns auch, gemeinsam die beste operative Strategie für jedes Gebäude zu definieren.

Jürgen Lutz:

Wir sind sehr dankbar, dass wir auf die langjährige Expertise von Pagani Real Estate SA in vielerlei Hinsicht zurückgreifen können. Einerseits sind Know-How und Objektnähe sehr wertvoll für das Fondsteam, andererseits kann sich auch die Bewirtschaftung auf die Unterstützung im direkten Dialog mit Pagani Real Estate verlassen. Matteo Pagani und sein Team bringen ihre Stärken als lokaler Know-How-Träger mit ihrem breiten Netzwerk gewinnbringend für die Liegenschaften und schliesslich für unsere Mieterkunden ein. Für uns als Fondsleitung stehen sie jederzeit mit «Support on Demand» nach individueller Absprache zur Verfügung; u.a. bei der Mithilfe bei den Liegenschaftsstrategien, Auswahl von Dienstleistern, Budget-, Marktmieten, Vermietungsstrategien und vielem mehr.

## Welche Chancen bietet Residentia für die Zukunft?

Matteo Pagani:

Residentia widmet sich voll und ganz dem italienischsprachigen Teil der Schweiz und ist damit der einzige Fonds, der ausschliesslich in dieser Region aktiv ist. Obwohl wir als Nischenprodukt immer wieder vor Herausforderungen stehen, sehen wir in naher Zukunft vielversprechende Entwicklungen für Residentia. Ich glaube, dass man in einem herausfordernden Markt mit dem richtigen Team positive Ergebnisse erzielen wird, indem man sich auf strategische Verkäufe und

Akquisitionen konzentriert. Diese sind bereits in der Pipeline, mit der Idee, die Neupositionierung des Portfolios zu beenden und, ausserdem sehr wichtig, bei der Wiedervermietung der Wohnungen sind wir äusserst aktiv, um die Leerstandsquote zu senken.

Nach der schwierigen Zeit der Pandemie, sind wir sehr froh, dass die Bevölkerung von Lugano nach Jahren des negativen Wachstums wieder zunimmt und dass dies sich in naher Zukunft positiv auf unseren Markt auswirken wird. Ein proaktiver Ansatz in den Regionen und Städten ist wichtig für das zukünftige Wachstum des Tessins: Ein gutes Beispiel ist Lugano, welches die erste „Kryptowährungsstadt“ in Europa werden möchte, in der in naher Zukunft fast alles in Kryptowährung bezahlt werden kann (z. B. in Läden, Steuern, öffentliche Verkehrsmittel).

Elvire Massacand:

Wie bereits erwähnt, bietet uns die Kombination von zwei komplementären Ansätzen in der Arbeitsweise neue Möglichkeiten, die Chancen des Tessiner Marktes zu nutzen. Ich denke, dass wir heute ideal positioniert sind, um den Aufschwung des Tessiner Marktes zu nutzen, im Vergleich zu einem institutionellen Investor ohne starke lokale Verankerung. Zudem bietet der Tessiner Markt heute Chancen, die der Zürcher Markt oder der Westschweizer Markt weniger bieten, da sie viel stärker gesättigt sind. Ich möchte auch daran erinnern, dass Residentia heute von der Unterstützung, der Erfahrung und den Synergien einer grossen Struktur profitiert – mit einem Anlagevolumen von über CHF 25 Mrd. in der ganzen Schweiz mit 10 verschiedenen Produkten.

# Vorbereitung des Baustarts im Zentrum von Niederhasli

Mit der Erteilung der Baubewilligung für das Gesamtprojekt kann die Neugestaltung des Dorfzentrums von Niederhasli im Sommer 2022 beginnen.

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde konnte in Niederhasli bereits im Jahr 2018 ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, welcher hochwertige Wohn- und Lebensräume an einem zentralen Ort innerhalb der Gemeindestruktur vorsieht.

Die daraufhin begonnenen Planungen zum Vor- und Bauprojekt konnten nun mit dem Vorliegen der Baubewilligung abgeschlossen werden. Somit entsteht mitten in Niederhasli, nordöstlich von Zürich gelegen, eine charaktervolle Siedlung mit vier neuen Gebäuden.

## Attraktive Wohn- und Lebensräume

Die nördliche Hälfte des Areals wird mit drei Wohnbauten mit Holzfassaden besetzt, welche unterschiedliche, hofartige Räume aufspannen. Das neue Quartier wird gut mit Wegen erschlossen und ermöglicht neu unter anderem eine direkte Verbindung von der Rätchgass zum Kindergarten. Angrenzend an den Dorfplatz wird die Gesamtfigur mit einem Wohn- und Gewerbegebäude ergänzt. Dieses öffnet sich zum Platz hin und bietet im Erdgeschoss qualitative Flächen für das Gewerbe, während in den oberen Geschossen vorwiegend Wohnungen vorgesehen sind.

## Neugestaltung des Dorfplatzes

Die Neugestaltung und Vergrößerung des Dorfplatzes ist ebenfalls Teil des Projekts. Dieser wird zurückhaltend



Ersatzneubau in Niederhasli (ZH) (Visualisierung)



Das Projekt gilt als Paradebeispiel für eine gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung.

materialisiert und von wenigen Elementen besetzt, welche die Aufenthaltsqualität steigern sollen. So wird die langersehnte Zentrumsfunktion wieder gestärkt. Insgesamt entstehen nach Abschluss des Projekts 65 Wohnungen und 67 Parkplätze in der Einstellhalle. Der Abschluss des Projekts wird für 2024 erwartet.

## Neueste Nachhaltigkeitsstandards

Die Neubauten werden über ein Heizsystem aus erneuerbaren Energien mittels Erdsonden- Wärmepumpe

verfügen. Zur Unterstützung der Elektromobilität sind entsprechende Ladestationen für Autos und E-Bikes geplant. Das Gesamtprojekt befindet sich in der Vorzertifizierung nach SGNI Gold.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 40 Mio. Das Projekt gilt als Paradebeispiel für eine gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Entwicklung unserer Immobilien.

## Weitere Highlights der letzten 6 Monate

### Vollvermietung im «Ankenpark» in Wetzikon

Das Ersatzneubauprojekt «Ankenpark» unweit des Bahnhofs von Wetzikon im Kanton Zürich, war planmässig Anfang April bezugsbereit. Es konnten bereits alle Wohnungen vermietet werden! Ende Oktober 2021 wurde den Interessenten eine Musterwohnung präsentiert, welche grossen Anklang fand. Die Wohnungen überzeugen einerseits durch den Ausbaustandard und die grosszügige Belichtung, weiter erlaubt die effiziente Grundrissorganisation die Minimierung von Erschliessungsflächen. Der Wegfall der Korridore zu Gunsten von Wohnfläche erlaubt nicht zuletzt die Bildung grosszügiger Badezimmer und Eingangsbereiche. Für diese Qualität besteht eine enorme Nachfrage, weshalb die Liegenschaft bereits Wochen vor dem Bezug vollvermietet war. Weiter ist das Gebäude DGNB Gold vorzertifiziert, was ein weiterer Meilenstein bei der Umstellung des Portfolios auf erneuerbare Energien ist.

### Photovoltaikanlage in Möhlin in Betrieb

Im Oktober letzten Jahres wurde die auf der Liegenschaft Weidenpark 1-4 in Möhlin (AG) installierte Solaranlage in Betrieb genommen. Mit einer installierten Leistung von 78 Kilowatt-Peak ist der Strom für den Eigenverbrauch der Mieter vorgesehen. Damit setzt UBS Direct Residential den Ausbau von Photovoltaikanlagen im Portfolio weiter fort.

### Halbjahresabschluss per 31. Dezember 2021

UBS Direct Residential konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 das Portfolio weiter ausbauen und dabei die kumulierte Mietausfallrate auf tiefe 3,7% reduzieren. Dank des erfolgreichen Abschlusses der Kapitalerhöhung im Herbst 2021 flossen dem Fonds Mittel von rund CHF 97 Mio. zu, welche für bereits getätigte Akquisitionen sowie interessante Entwicklungsprojekte genutzt werden.

## UBS Direct Residential

**UBS (CH) Property Fund –  
Direct Residential  
Valor 2 646 536**

Weitere Informationen:

Produktseite UBS Direct Residential  
Aktueller Kurs und Performance



**Christian Sturm**  
Fund Manager seit 2016

# Akquisition eines urbanen Liegenschaftsportfolios

Im November 2021 konnte UBS Direct Urban ein attraktives Liegenschaftsportfolio bestehend aus drei Immobilien in den Städten Aarau, Thun und Winterthur an zentralen Lagen mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 45 Mio. erwerben.

Das Portfolio mit drei Liegenschaften zeichnet sich durch zentrale und innerstädtische Lagen aus und besticht durch unterschiedliche Baustile: Von der Altstadtliegenschaft bis hin zum modernen, lichtdurchfluteten Gebäude. Die Hauptnutzung der Liegenschaften ist kommerziell (Verkauf und Büro), ergänzt mit einem Wohnanteil von knapp 10%. Für die kommerziellen Flächen bestehen grösstenteils langfristige Mietverträge.

## Geschäftshaus in Aarau

Das Geschäftshaus am Igelweid 5 aus dem Jahr 1960 liegt an einer hoch frequentierten Passantenlage im Zentrum von Aarau mit insgesamt 936m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Davon entfallen 54% auf Verkaufsflächen, rund 42% auf Büroflächen sowie Lagerflächen. Die Liegenschaft ist vollvermietet und befindet sich in der Kernzone/ Zentrumszone, welche eine Fünfgeschossigkeit zulässt, die heute jedoch nicht voll ausgenutzt wird und daher ein Aufstockungspotenzial bietet.

## Wohn- und Geschäftshaus in Thun

Das Wohn- und Geschäftshaus Bälliz 30 liegt im Zentrum der Altstadt von Thun unmittelbar an der Aare. Es wurde 2008 erstellt und zeichnet sich durch eine moderne Architektur aus. Die Liegenschaft umfasst drei Wohnungen, Verkaufsflächen auf drei Geschossen sowie Büro- und Lagerflächen auf den übrigen Etagen. Das Gebäude überzeugt durch einen hochwertigen Ausbau sowie durch grosszügige Wohn- und Verkaufsflächen. Die Liegenschaft ist ebenfalls vollvermietet.



Liegenschaften in Thun, Aarau und Winterthur



## Selektives Wachstum an urbanen Lagen konsequent fortgesetzt

## Liegenschaften in Winterthur

Die aneinandergrenzenden Liegenschaften Untertor 3-5 wurden ursprünglich 1928 erstellt und seitdem gut unterhalten. Sie befinden sich in der Fussgängerzone an zentraler Altstadtlage von Winterthur, unweit des Bahnhofs. Die Objekte sind miteinander verbunden und bieten mit einem Anteil von rund 93% vor allem Verkaufs- und Büroflächen. Die restliche Nutzung verteilt sich auf Wohnflächen in den oberen Geschossen. Aktuell werden die Büroflächen im 2. und 3. OG sowie die Dachgeschosswohnung saniert. Die restlichen Verkaufs- und Büroflächen sind z.T. langfristig vermietet.

Bei diesen Akquisitionen handelt es sich um ausgesuchte Liegenschaften an urbanen Lagen, die damit das Bestandesportfolio von UBS Direct Urban ideal ergänzen und den Wachstumskurs weiter unterstützen.

## Weitere Highlights der letzten 6 Monate

### Halbjahresbericht per 31. Dezember 2021

UBS Direct Urban führt auch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 die positive Entwicklung des Portfolios fort. So konnte sich der Fonds am Markt weiter etablieren und weist eine erfreuliche Performance aus. Dank der erfolgreichen Akquisition des urbanen Liegenschaftsportfolios besitzt UBS Direct Urban neu 23 Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 577 Mio. und führt damit sein selektives Wachstum konsequent weiter.

## UBS Direct Urban

**UBS (CH) Property Fund – Direct Urban**  
Valor 19 294 039

Weitere Informationen:

Produktseite UBS Direct Urban  
Aktueller Kurs und Performance



**Stephan Pellegrini**  
Fund Manager seit 2015

# Gesamtsanierung in Lausanne abgeschlossen

Bei der Gesamtsanierung der Wohnliegenschaft an der Passage de Bociion in einem beliebten Wohnquartier in Lausanne standen Nachhaltigkeitsaspekte und Mieterkomfort im Fokus.

Im November 2020 haben die Arbeiten für die Gesamtsanierung der Wohnliegenschaft an der Passage François Bociion 5 in Lausanne begonnen. Diese konnte nun erfolgreich abgeschlossen werden. Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Quartier Ouchy im Süden von Lausanne, in unmittelbarer Nähe zur Seepromenade. Im Jahr 1962 erbaut, befand sich das Gebäude inkl. seiner 39 Wohnungen – hauptsächlich 1.5- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen – in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bei der Gesamtsanierung der Liegenschaft wurde dem Aspekt Nachhaltigkeit viel Aufmerksamkeit geschenkt.

## Umfassende Sanierung

Zur Gesamtsanierung gehören im Innenbereich der komplette Ersatz von Küchen und Badezimmern und die Erneuerung der Eingangsbereiche und Wohnungstüren. Ausserdem wurden alle Leitungen ersetzt, Elektroinstallationen adaptiert sowie Waschküchen und Treppenhäuser saniert. Der Lift wurde entsprechend erhalten und renoviert. Die Grundrisse der 1.5-Zimmer-Wohnungen wurden ebenfalls optimiert.

## Nachhaltigkeit im Fokus

Neben der klassischen Küchen- und Badsanierung wurde dem Aspekt der Nachhaltigkeit viel Beachtung geschenkt, damit die Liegenschaft wieder den heutigen Anforderungen und auch den hohen Nachhaltigkeitszielen von Real Estate Schweiz entspricht. So wurde die Fassade neu isoliert und die Fenster durch dreifach verglaste Holz-/Metallfenster ersetzt. Zum Einsatz



Passage François Bociion 5 in Lausanne (VD)



## Nachhaltigkeit im Fokus mit energieeffizienter Lüftungsanlage und Installation einer Photovoltaikanlage

kommt neu auch eine energieeffiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für die Warmwasseraufbereitung. Auch das Dach wurde isoliert und eine Photovoltaikanlage installiert und in Betrieb genommen. Die damit produzierte Energie wird zur Versorgung der Gemeinschaftsräume genutzt. Bis zur Verfügbarkeit des Fernwärmenetzes, voraussichtlich ab 2025, bleibt die 2017 installierte Gasheizung als Ersatz der alten Ölheizung in Betrieb. Sobald der Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt ist, wird die Liegenschaft Minergie-zertifiziert.

## Hoher Komfort für Mietende

Das Ergebnis dieser Gesamtsanierung ist eine deutliche Steigerung des Komforts für die Mieter in Bezug auf Wohnen, Sicherheit und Energieeffizienz des Gebäudes.

Mit der Gesamtsanierung mit einem Investitionsvolumen von CHF 4,8 Mio. dieser Liegenschaft an einem attraktiven Standort in Lausanne konnte UBS «Foncipars» sein Portfolio weiter verjüngen und nachhaltiger gestalten.

## Weitere Highlights der letzten 6 Monate

### Baubewilligung für die geplante Gesamtsanierung und Aufstockung an der Rue de Beaumont in Genf

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Wohnquartier zwischen Eaux-Vives und Champel in der Nähe des Universitätsspitals gleich neben dem beliebten Parc Alfred Bertrand. Für die aus dem Jahr 1939 stammende Liegenschaft, mit drei Eingängen an der Rue de Beaumont 14, 16, 18 in Genf, ist eine Gesamtsanierung mit Aufstockung geplant. Im Rahmen der Bauarbeiten werden die Fassaden thermisch isoliert und die Fenster und Balkone ersetzt. Nach dem Rückbau der bestehenden Attikawohnungen im 6. Obergeschoss, werden in den drei neuen Aufstockungsgeschossen 22 neue Wohnungen realisiert, wodurch die Liegenschaft über 59 Wohnungen verfügen wird. Die Wohnungen der zwei letzten Geschosse werden grösstenteils eine wunderbare Aussicht auf die Stadt und See bieten. Für das Projekt wurde im Februar 2022 die Baubewilligung erteilt.

### Wohnungssanierung im Quartier Sous Gare, Mon Loisir in Lausanne (VD)

Die repräsentative und denkmalgeschützte Liegenschaft an der Rue

Mont Loisir 11 und 13 in Lausanne aus dem Jahr 1913 verfügt im ersten und zweiten Stock über zwei sanierungsbedürftige Wohnungen von jeweils ca. 180 m<sup>2</sup>. Da diese grossen Wohnungstypologien hinsichtlich Aufteilung und Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, wurde entschieden, mit Genehmigung des Amtes für Denkmalpflege, diese in vier Wohneinheiten umzubauen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 700 000. Da diese Renovierungsarbeiten aufgrund der ursprünglichen Flächen nicht dem L3PL unterstellt werden mussten, durften die Mieten bei Bezug erhöht werden.

### Baustart für die Gesamtsanierung und Dachausbau in Lausanne

Die Liegenschaft an der Avenue de Morges 31 mit zwölf geräumigen 5-Zimmer-Wohnungen stammt aus dem Jahr 1904 und befindet sich an zentraler, beliebter Wohnlage in Lausanne. Geplant ist eine Gesamtsanierung der Liegenschaft nach Minergie-Standard mit einem Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Pelletheizung. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen zwei zusätzliche 2.5-Zimmerwohnungen mit schöner

Aussicht auf den Genfersee. Die Bauarbeiten haben mittlerweile gestartet.

### UBS «Foncipars» erhöht seine Ausschüttung dank einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2021

UBS «Foncipars» festigt mit einem weiteren starken Jahresabschluss seine Stellung als führender Westschweizer Wohnimmobilienfonds. So steigerte er den Wert seines Liegenschaftsportfolios um 5,9% auf CHF 1,7 Mrd. und generierte einen Mietertragszuwachs von 3,5%. Der Nettoinventarwert pro Anteil konnte um 3,9% auf CHF 95.72 gesteigert werden, was eine erfreuliche Anlagerendite von 6,9% ergibt. Die gesteigerte Ertragskraft führt dazu, dass UBS «Foncipars» seine Ausschüttung ein weiteres Mal erhöhen kann, dies auf CHF 2.60 pro Anteil. Per Ende Geschäftsjahr sind zudem bereits rund 46% der Liegenschaften im Portfolio zertifiziert oder vorzertifiziert und rund 23% der Liegenschaften sind an ein Fernwärmenetz angebunden. Der Weg zu Netto-Null bis spätestens 2050 ist geebnet!

## UBS «Foncipars»

### UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» Valor 1 442 085

Weitere Informationen:

Produktseite UBS «Foncipars»  
Aktueller Kurs und Performance



Elvire Massacand  
Fund Manager seit 2012

# In Reinach entsteht eine «Innovation City»

Bei der Neupositionierung des «REACT» Techcenters in Reinach (BL) setzt UBS «Sima» auf das «Innovation City» -Konzept, in dem hybride und flexible Flächen- und Officedienstleistungen mit dem Life Sciences Cluster Model von iCITY (Innovation City) kombiniert werden.

Die dreigeschossige Gewerbeliegen-schaft mit Büro- und Laborflächen im Gewerbegebiet Kägen in Reinach, welche heute als «REACT» bekannt ist, erfährt bis Ende dieses Jahres eine vollständige Neupositionierung und wird auf einer Fläche von 10 000 m<sup>2</sup> zur «Innovation City» für die Health- und Life-Science Branche. Das zusammen mit der Vebego/Move Consultants AG entwickelte Konzept sieht vor, flexible und hybride Arbeitsplätze mit einem umfassenden Serviceangebot anzubieten. Auch Laborflächen können individuell dazu gemietet werden, wodurch das grösste flexible Laborflächenangebot im Raum Basel entsteht. Zielgruppe sind Start-Ups und Spin-Offs ebenso wie KMUs und Corporates.



«Innovation City» in Reinach (BL) (Visualisierungen)

## Ideale Lage im Life Science Cluster Basel

Das Gewerbegebiet Kägen in Reinach (BL) weist überregionalen Charakter auf und ist Teil des Life Science Ecosystems Basel. Es besteht eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen sowie den Individualverkehr.

## Arbeitsplätze und flexible Labore

Im Rahmen des iCITY Konzepts werden sowohl offene Einzelarbeitsplätze, Büros verschiedener Grösse als auch traditionelle, geschlossene Büroflächen angeboten. Die bereits heute in der Liegenschaft bestehenden voll ausgebauten Chemielabors können als Flex-Labs gemietet werden, wodurch sich ein einzigartiges Angebot und starkes Differenzierungsmerkmal ergibt.



Im Fokus stehen die Mitarbeiter und ihr Bedürfnis nach **Wellbeing, persönliche Entwicklung, Inspiration, Networking, Austausch und Work-Life-Balance**

## Umfangreiches Servicepaket

Um das Wellbeing der Mitarbeiter sicherzustellen und einen Raum zwischen Home und Office zu schaffen, werden Dienstleistungen wie Kita, Yoga, Café, Lounge, Gastronomie, komplette Möblierung, Hospitality, Concierge Services, Postdienste sowie formelle und informelle Events angeboten.

## Open Innovation

Das Angebot wird komplettiert durch spezifische Events und Services für Startups, Scaleups, Spin-Offs und

Corporates, auf der Suche nach Innovation, Talenten, Ideation und Networking. So schafft die «Innovation City» die Voraussetzungen, den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen etablierten Unternehmen, Forschungsinstituten und Start-Ups zu fördern und zu beschleunigen.

## Digital First

Die Mitarbeitenden der Mieter können ihre Bedürfnisse über eine einzige App steuern: Die Miete eines Arbeitsplatzes oder Büros, die Buchung eines Sitzungszimmers, der Zutritt

zum Gebäude, die Zahlung der Miete und die Kommunikation mit anderen Nutzern.

## Nachhaltigkeit durch Kreislaufwirtschaft

Die komplette Möblierung wird kreislauffähig gestaltet. Wo möglich, werden bereits vorhandene Möbel aufbereitet und wiederverwendet.

## Multi Corporate Startup Accelerator

Startups, die den Anschluss an den Health & Life Sciences (HLS) Cluster in der Region Basel suchen, bietet sich die Möglichkeit, sich für den Multi Corporate Accelerator zu bewerben. Dadurch können sie bis zu 12 Monate mietfrei in den Räumlichkeiten von «Innovation City» arbeiten und die

„Time to Impact“ für ihre Start-Ups beschleunigen.

## Fertigstellung bis Ende 2022

Nach Erteilung der Baubewilligung starteten die Arbeiten im Frühjahr; die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant.

## Weitere Highlights der letzten 6 Monate

### Fertigstellung der Totalsanierung und Aufstockung an der Rue Hoffmann in Genf

Die Bauarbeiten der 6-stöckigen Wohnliegenschaft an der Rue Hoffmann aus den 50er Jahren konnten per Ende 2021 abgeschlossen werden. Die Arbeiten umfassten eine Gesamtsanierung und eine Aufstockung um zwei Obergeschosse mit 16 grosszügigen Wohnungen. Die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen weisen moderne Grundrisse mit geräumigen Balkonen und hochwertigen Küchen sowie Bädern auf. Das Dach wurde mit einer Solar- und Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Aussenanlagen wurden durch intensive Begrünung, Kinderspielplatz, Velo-Stellplätze, e-Ladestationen und Einfriedung stark aufgewertet. Die Liegenschaft liegt an sehr zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Genfer UNO-Quartier. Alle Wohnungen konnten bereits wieder vermietet werden. Die Investitionssumme belief sich auf rund CHF 16 Mio.

### UBS «Sima» baut Photovoltaikanlagen weiter aus

Der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudepark von UBS «Sima» schreitet weiter fort. So konnten 2021 vier Photovoltaikanlagen neu installiert werden. Jüngstes Beispiel ist der Rheinpark Pratteln, hier wird jährlich Solarstrom von mehr als 214 Megawattstunden (MWh) produziert. Für 2022 sind weitere Solaranlagen mit mehr als 1400 Megawattstunden (MWh) in Planung.

### UBS «Sima» gewinnt in gleich zwei Kategorien den IAZI Real Estate Investment Award

Im Rahmen des 17. IAZI Real Estate Investment Events wurde UBS «Sima» Ende März der IAZI Real Estate Investment Award verliehen: Einmal in der Kategorie „Best Swiss German Properties“ und einmal in der Kategorie „Best Investment Fund“.



Martin Strub, Fund Manager UBS «Sima»: «Wir freuen uns sehr über diese weitere Anerkennung durch IAZI - es sind die Früchte für unsere aktive und gradlinige Umsetzungsstrategie sowie unsere Macherqualitäten.»

### Jahresbericht per 31.12.2021: UBS «Sima» überschreitet die CHF 11-Mrd-Grenze

Mit einer Anlagerendite von 8,6% zeigt UBS «Sima» im Geschäftsjahr 2021 das beste Resultat der vergangenen Jahre. Der Verkehrswert der Liegenschaften hat erstmals die CHF 11 Mrd.-Grenze überschritten und die Mietausfallrate konnte massiv gesenkt werden. 2021 haben wir zudem mit unseren zahlreichen innovativen Erneuerungs- und Nachhaltigkeitsinitiativen die Weichen zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Weg erheblich beschleunigt und konkretisiert. Aufgrund der dicht gefüllten Projektpipeline und der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele wird die Ausschüttung auf CHF 3.25 belassen.

## UBS «Sima»

**UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»**  
Valor 1 442 087

Weitere Informationen:

Produktseite UBS «Sima»  
Aktueller Kurs und Performance



**Martin Strub**  
Fund Manager seit 2013

# Leistungsstarke Photovoltaikanlage in Betrieb genommen

UBS «Swissreal» hat auf einer Logistikliegenschaft in Emmen (LU) die aktuell leistungsstärkste Photovoltaikanlage im Gesamtportfolio von Real Estate Switzerland installiert.

Die Logistikliegenschaft in Emmen (LU) befindet sich seit ihrer Erstellung im Jahr 2009 im Bestandesportfolio von UBS «Swissreal». Im letzten Jahr konnte in Koordination mit der langjährigen Einzelmietlerin eine grossflächige Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von rund 4000 m<sup>2</sup> und einer Anlagenleistung von rund 840 Kilowattpeak installiert werden. Die Inbetriebnahme erfolgte im Oktober 2021.

## Leistungsstärkste Photovoltaikanlage von Real Estate Switzerland

Mit einer Leistung von rund 840 Kilowattpeak entspricht der vor Ort produzierte Solarstrom ungefähr dem jährlichen Verbrauch von über 300 Haushalten. Oder ein Elektrofahrzeug mit Flügeltüren könnte mit der Jahresleistung rund 4 Mio. Kilometer weit fahren – diese Strecke entspricht ungefähr einhundert Mal um den Äquator oder mehr als fünf Mal zum Mond und zurück.

## Win-Win-Situation

Die Logistikliegenschaft in Emmen zeigt deutlich, wie Solarstromanlagen einen Beitrag zur Energiewende in der Schweiz leisten und gleichzeitig die Attraktivität der Liegenschaft für Mieter erhöhen. Der Strom wird dem Gewerbemietler für seinen Eigenverbrauch angeboten, welcher dadurch die Energie günstiger als auf dem Markt einkauft und damit gleichzeitig seine Klimabilanz verbessert.



Photovoltaikanlage an der Meierhofstrasse 3 in Emmen (LU)



UBS «Swissreal» plant bis 2025 zehn weitere Photovoltaikanlagen

## Beitrag zur Biodiversität

Bei der Installation wurde zudem der Biodiversität Rechnung getragen, indem auf dem Dach im freien Substratbereich zwei Bassins für Nistvögel und Insekten eingerichtet wurden.

## Ehrgeizige Ziele

Zusammen mit der Energie Zukunft Schweiz AG arbeitet UBS «Swissreal» am weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen in seinem Gebäudebestand. Ziel ist es, bis 2025 zusätzlich zehn Anlagen im Portfolio zu installieren.

Um den langfristigen Geschäftserfolg zu sichern, setzt UBS «Swissreal» seine Nachhaltigkeitsziele konsequent um und macht das Portfolio fit für die Zukunft.

## Weitere Highlights der letzten 6 Monate

### Fassadensanierung an der Rue Marterey in Lausanne abgeschlossen

Im Anschluss an die Fassadensanierung der Liegenschaft an der Rue St. Pierre 1 und 3 wurde die Fassade der benachbarten Rue Marterey 1 und 3 saniert. Sie bildet einen weiteren Abschnitt der Blockrandüberbauung aus dem Jahre 1905, welche sich an zentraler Lage in Lausanne befindet. Das beidseitig angebaute, siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus beherbergt kommerzielle Flächen im Erdgeschoss sowie Büros und Wohnungen in den oberen Geschossen. Die umfangreiche Fassadensanierung konnte Ende des Jahres abgeschlossen werden und das Gebäude erstrahlt nun wieder in neuem Glanz.

### Flächennutzung an der Multergasse in St. Gallen

In der gemischt genutzten Liegenschaft an der Multergasse 41 / Schmiedgasse 32 in St. Gallen werden derzeit die bisherigen Retailflächen im 2. und 3. Obergeschoss in Wohnungen

umgewandelt. Neu entstehen zwei Studios und vier 2.5-Zimmer-Wohnungen für eine jüngere Zielgruppe. Die kompakten Wohneinheiten an zentraler Wohn- und Geschäftslage in der Fussgängerzone der historischen Altstadt von St. Gallen sind ideal für urbanes Wohnen und ergänzen die bereits bestehenden Wohnungen im Gebäude.

### Jahresabschluss per 31.12.2021: UBS «Swissreal» erzielt attraktive Ausschüttungsrendite von 3,5%

Der Marktwert des breit diversifizierten und ertragsstarken kommerziellen Portfolios von UBS «Swissreal» stieg per Jahresende auf rund CHF 2,1 Mrd. Die Mietzinseinnahmen konnten um 1,5% auf CHF 100,8 Mio. gesteigert werden, bei einer weiterhin tiefen Mietausfallrate von 5,7% (inkl. Covid-19 Erlassen). UBS «Swissreal» erzielte eine attraktive Ausschüttungsrendite von 3,5% und steigerte den Inventarwert pro Anteil um 0,6% auf CHF 63.27. UBS «Swissreal» konnte somit in einem anspruchsvollen Marktumfeld

seine positive Entwicklung bestätigen und weiter fortführen.

### Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die vom 28. April bis 6. Mai 2022 durchgeführte Kapitalerhöhung für UBS «Swissreal» konnte vollständig platziert werden. Dem Fonds sind so neue Mittel von rund CHF 111 Mio. zugeflossen. Die Aktivitäten der letzten Monate an sehr guten Lagen in den Regionen Basel, Lausanne und Zürich unterstreichen die stetige Weiterentwicklung des Portfolios.

## UBS «Swissreal»

UBS (CH) Property Fund –  
Swiss Commercial «Swissreal»  
Valor 1 442 088

Weitere Informationen:

Produktseite UBS «Swissreal»  
Aktueller Kurs und Performance



Jürgen Zimmermann  
Fund Manager seit 2012

# Sanierung und Aufstockung des «Petit-Bois»

Der Gebäudekomplex mit 118 Wohnungen wird umfassend saniert. Durch die Aufstockung um zwei Etagen entstehen 28 zusätzliche Wohnungen. Das Gebäude wird neu Minergie-zertifiziert.

Die Liegenschaft «Petit-Bois» wurde 1968 erstellt und befindet sich in der Genfer Gemeinde «Vernier». UBS AST-IS plant eine umfassende Sanierung der Liegenschaft mit energetischer Fassadensanierung sowie Aufstockung. Die Innensanierung umfasst u.a. den Ersatz der sanitären Einrichtungen, Küchen, Leitungen, Elektroinstallationen und der Lifte. Die Aussenfläche wird durch Begegnungszonen aufgewertet und die Erdgeschosswohnungen mit Garten-sitzplätzen ausgestattet. Auch bei diesem Projekt steht der Aspekt der Nachhaltigkeit im Fokus.

## Sehr gute Lage in der Agglomeration Genf

Die Gemeinde Vernier mit 35 000 Einwohnern liegt in der Agglomeration Genf. Die Liegenschaft befindet sich im Stadtbezirk Châtelaine an guter Wohnlage. Die Distanz zum Bahnhof Cornavin beträgt rund 3 km, diejenige zum Flughafen ca. 2 km. Ein Autobahnanschluss kann in ungefähr 2 km erreicht werden. Die lokale Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Post, Schulen und Kindergärten) liegt in kurzer Gehdistanz.

## Guter Wohnungsmix

Die Liegenschaft weist einen breiten Wohnungsmix von 1- bis 4-Zimmerwohnungen auf. Durch die gegebene Barrierefreiheit eignen sich alle Wohnungen auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Durch die Aufstockung entstehen zusätzliche 2- und 3-Zimmerwohnungen.



Wohnliegenschaft «Petit-Bois» in Vernier (GE) (Visualisierung)



**Nachhaltige Sanierung mit Minergie-Zertifizierung, Biodiversität und E-Mobilität.**

## Durchführung des Projekts

Die Umbauarbeiten starten im 3. Quartal 2022 und sollen 2025 abgeschlossen werden. Während der Sanierungsarbeiten können bestehende Mietende innerhalb des Gebäudes wohnen bleiben und werden – falls notwendig -vorübergehend in einer leerstehenden Wohnung untergebracht.

## Nachhaltigkeit im Fokus

Die Liegenschaft soll Minergie-zertifiziert werden. Das Heizsystem und die Warmwasseraufbereitung erfolgen aus erneuerbaren Energien mittels eines Produktionsmix bestehend aus Wärmepumpe, Fernwärme, Solarmodulen und Photovoltaikanlage auf dem Dach. Zur Unterstützung der Biodiversität

wird bei der Umgebungsgestaltung eine Vielfalt, ausschliesslich einheimischer Pflanzenarten verwendet. Zur Unterstützung der E-Mobilität sind Elektroladestationen für Autos und überdachte, benutzerfreundliche Velostellplätze geplant. Zusätzlich werden drei Autoabstellplätze für elektrisch betriebenes Car-Sharing angeboten.

Das vorliegende Projekt mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 34 Mio. ist ein weiteres Beispiel von UBS AST-IS für Wachstum aus dem inneren Bestand. Die Liegenschaft leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Strategieumsetzung bezüglich CO<sub>2</sub> – Reduktion. Ausserdem trägt das Projekt zur Verjüngung des Portfolios bei.

## Weitere Highlights der letzten 6 Monate

### Erstvermietung in Ostermundigen (BE) gestartet

Die Arbeiten zur umfassenden Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Unterdorfstrasse 35/37 in Ostermundigen sind kurz vor dem Abschluss. Es wurden unter anderem alle Küchen und Bäder saniert, die Fenster ersetzt sowie Eingangsbereich und Treppenhäuser mit Lift modernisiert. Ausserdem wurden Massnahmen in den Bereichen barrierefreies Wohnen, Erdbebensicherheit und Brandschutz umgesetzt. Die Liegenschaft zählte ehemals vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss mit 22 Wohnungen. Im Rahmen der Aufstockung wurde das Attikageschoss zurückgebaut und drei Vollgeschosse in ressourcenschonender Holzbauweise hinzugefügt. Durch die Aufstockung entstehen 15 zusätzliche Wohnungen in einer attraktiven grünen Wohnumgebung mit Park- und Teichlandschaft. Das bestehende Heizsystem wird neu an ein CO<sub>2</sub> – neutrales Fernwärmenetz angeschlossen. Die Arbeiten verlaufen planmässig: Fertigstellung und Bezug

der ersten Wohnungen ist ab Juni 2022 terminiert. Die Vermietungsaktivitäten haben Ende 2021 gestartet und verlaufen äusserst erfolgreich. Alle Wohnungen konnten vor Bezug vermietet werden.

### Gesamtsanierung mit Aufstockung in Genf abgeschlossen

In Genf konnten die Arbeiten für die Aufstockung und Sanierung der zwei Gebäude an der Avenue de Luserna 40-42 erfolgreich abgeschlossen werden. Im Rahmen der Gesamtsanierung wurde die Fassade der aus dem Jahr 1972 stammenden Liegenschaften saniert und die Fenster ersetzt. Im Innenbereich fand eine Strangsanierung statt, die Treppenhäuser wurden aufgewertet und in den Wohnungen die Küchen sowie Bäder ersetzt. Zusätzlich zur Sanierung wurden die Gebäude um zwei Geschosse aufgestockt, wodurch gesamthaft zwölf neue Wohnungen entstanden sind. Neu verfügen die Gebäude über 59 moderne Wohnungen in einem gefragten Wohnquartier.

## UBS AST Immobilien Schweiz

**Anlagegruppe UBS AST Immobilien Schweiz  
Valor 287 549**

Weitere Informationen:

Produktseite UBS AST Immobilien Schweiz  
Aktueller Kurs und Performance



**Patric Caillat**  
Fund Manager seit 2008

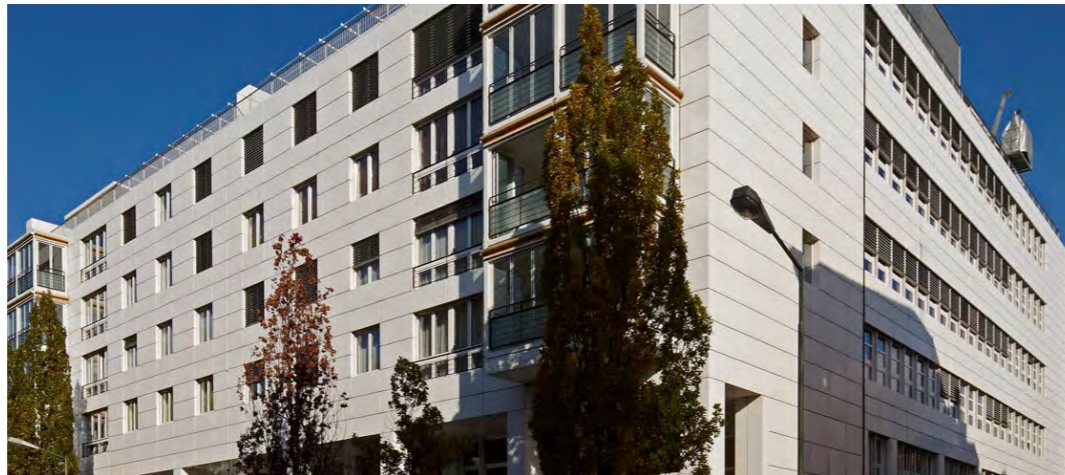
# Im Herzen von Winterthur entsteht ein neues Ausbildungszentrum

An zentraler Lage in Gehdistanz zum Bahnhof in Winterthur wird ein Bürogebäude in ein Schulhaus umgewandelt, welches langfristig an den Kanton Zürich vermietet ist.

Der frei stehende Gebäudekomplex an der Konradstrasse in Winterthur verfügt über einen Büroteil sowie einen Bereich mit Wohnungen, welcher autonom erschlossen ist. Der letzte Umbau im Bürobereich fand 1994 statt. Die Liegenschaft wurde vor zehn Jahren von UBS AST Immobilien Schweiz und UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz zu je 50% im Rahmen einer Sale- und Lease-Back-Transaktion übernommen. Im Büroteil des Gebäudes entsprechen die Haustechnik sowie die Bürogrundrisse nicht mehr dem aktuellen Stand und Zeitgeist.

## Umnutzung in ein Schulhaus

Die beiden Anlagestiftungen setzen bei der weiteren Nutzung der Liegenschaft auf ein innovatives Konzept, indem sie für den Büroteil eine Umnutzung in ein Schulhaus planen. In den nächsten zwei Jahren finden die entsprechenden Umbauarbeiten im Gebäudeinneren statt. Dabei wird u.a. das bestehende Atrium im Zentrum verkleinert, die Überdachung im 6. Obergeschoss abgebrochen und durch ein neues Glasdach im Erdgeschoss ersetzt. Im Rahmen des Umbaus werden ausserdem die sanitären Anlagen ersetzt sowie die Haustechnik und die Elektroanlagen an die neue Nutzung angepasst. Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt, bis auf den neu geschaffenen Aufenthaltsbereich beim Haupteingang, unverändert.



Umbau an der Konradstrasse 12-16 in Winterthur



Im Herzen von Winterthur entsteht mit der Schule eine neue Plattform für den sozialen Austausch.

## Single-Tenant mit langfristigem Mietvertrag

Zukünftiger Mieter der Liegenschaft ist der Kanton Zürich mit dem «Zentrum für Ausbildung im Gesundheitswesen Kanton Zürich» («ZAG»).

## Zentrale Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Winterthur, rund 200 m westlich vom Hauptbahnhof und ist optimal erschlossen. Sie ist umgeben von Büroliegenschaften, städtischen Bauten, aber auch Mehrfamilienhäusern. Für den täglichen Bedarf steht die bestehende innerstädtische Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur

Verfügung. Zudem verfügt die Liegenschaft über eigene Parkplätze. Damit eignet sich der Standort optimal für den Betrieb einer Schulungseinrichtung.

Die Umnutzung der Liegenschaft unterstützt die strategische Zielsetzung, Wachstum aus dem Bestand zu schaffen. Zusätzlich wirkt sich die Umnutzung positiv auf die Diversifikation der beiden Anlagegruppen UBS AST-KIS und UBS AST-IS aus.

## Weitere Highlights der letzten 6 Monate

### Neue Photovoltaikanlage in Dietlikon

An der Riedwiesenstrasse in Dietlikon ist die bisher grösste Photovoltaikanlage von UBS AST-KIS mit einer Fläche von 1300 m<sup>2</sup> und einer Leistung von 243 000 kWh/a geplant. Dabei handelt es sich um die neunte umgesetzte Photovoltaikanlage, welche die aktuelle Stromproduktion von UBS AST-KIS auf einen Schlag verdoppeln wird. Damit verfügt bereits jedes fünfte Dach von UBS AST-KIS über eine eigene Stromversorgung.

## UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz

Anlagegruppe UBS AST  
Kommerzielle Immobilien Schweiz  
Valor 10 077 053

Weitere Informationen:

Produktseite UBS AST Kommerzielle  
Immobilien Schweiz  
Aktueller Kurs und Performance



Christian Spiess  
Fund Manager seit 2018

# Weitere Arrondierung in Münsingen (BE)

Im Januar 2022 konnte UBS «Anfos» eine weitere Liegenschaft am Löwenmattweg 31 in Münsingen im Kanton Bern mittels Arrondierungskauf in sein Portfolio aufnehmen. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine kleinere Wohnliegenschaft mit acht Wohnungen sowie vier Innen- und neun Aussenparkplätzen. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Liegenschaften Löwenmattweg 33, 35, 37 und 45, 47 (letztere auf der gegenüberliegenden Strassenseite), welche sich bereits im Portfolio von UBS «Anfos» befinden, sowie eine Einstellhalle (mit Dritten im Miteigentum). Auf der westlichen Seite der neu erworbenen Immobilie, befindet sich zudem die Liegenschaft Löwenmattweg 39, 41, ebenfalls im Besitz von UBS «Anfos». Somit ist der Fonds nun im Besitz einer Grundstücksfläche von rund 7800 m<sup>2</sup> mit 68 Wohnungen verteilt auf acht Liegenschaften, was mittelfristig interessante Entwicklungsmöglichkeiten mit sich bringen kann.



Wohnliegenschaften in Münsingen (BE)



Neubau in Läuelfingen (BL)

## Neubau in Läuelfingen (BL) fertiggestellt

Im Rahmen des Neubauprojekts «Im Dorfzentrum» in Läuelfingen hat UBS «Anfos» ein dreigeschossiges Gebäude mit 30 Wohnungen (16x 2.5 Zimmerwohnungen, 7x 3.5 Zimmerwohnungen, 7x 4.5 Zimmerwohnungen) realisiert. Der Bezug findet planmässig im Mai 2022 statt. Per 1. April 2022 waren rund 57% der Wohnungen bereits vermietet. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich Gewerbeflächen von insgesamt 500 m<sup>2</sup>, wovon rund die Hälfte langfristig an einen Lebensmittel-Detailhändler vermietet ist. Die andere Hälfte gliedert sich in drei Einheiten. Diese lassen eine flexible Nutzung zu und können der Nachfrage entsprechend später als Gewerbe, aber auch als Wohnatelier oder Wohnung vermietet werden. Die Absorptionsrisiken des Neubauprojekts werden mittels einer einjährigen bzw. zweijährigen Mietzinsgarantie für die Wohnungen bzw. Gewerbeflächen reduziert. Zur Liegenschaft gehören 38 Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle. Das Objekt ist CO<sub>2</sub> – emissionsneutral und erfüllt höchste Nachhaltigkeitsstandards mit einer Minergie-Zertifizierung. Mit der Überbauung in unmittelbarer Bahnhofsnähe erhält die Gemeinde Läuelfingen ein neues Zentrum und damit auch einen wichtigen Impuls für die

weitere Standortentwicklung. Dank der guten Einbindung in das lokale S-Bahnnetz (10 Minuten nach Olten (AG) und Sissach (BL)), einer eigenen Primarschule, der Nähe zu einem attraktiven Naherholungsgebiet sowie der Lage ausserhalb des mittelländischen Hochnebel-Trogs bietet Läuelfingen attraktive Lebensbedingungen.

## Halbjahresabschluss per 31. März 2022

UBS «Anfos» konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 einen weiteren Rückgang der Mietausfallrate erzielen. Diese ist im Vorjahresvergleich von 5,5% auf 4,3% gesunken. In der Berichtsperiode konnten zwei

Sanierungen erfolgreich abgeschlossen. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 4,2 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 0,6% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko auf der Fremdfinanzierungsseite mittelfristig begrenzt.

## UBS «Anfos»

**UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»**  
**Valor 1 442 082**

Weitere Informationen:

Produktseite UBS «Anfos»  
 Aktueller Kurs und Performance



**Marcin Paszkowski**  
 Fund Manager seit 2014

# Residentia publiziert ersten Jahresabschluss nach Übernahme durch UBS Fund Management (Switzerland) AG im Februar 2021

## Jahresabschluss per 31.12.2021

Durch selektives Wachstum an städtischen Lagen im Tessin sowie strategische Portfoliobereinigungen gelang es Residentia, im Geschäftsjahr 2021 den Verkehrswert des Immobilienportfolios per Jahresende bei rund CHF 247 Mio. zu stabilisieren. Die Stärkung der Ertragskraft des Fonds bzw. des operativen Cashflows bleibt eine der obersten Prioritäten, wobei die von 0,87% auf 0,72% reduzierte Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>) - GAV ebenfalls zur Verbesserung des erzielten Resultats beiträgt. Hervorzuheben sind die im aktuellen Umfeld zufriedenstellende Ausschüttungsrendite von 2,1% und die Steigerung der Anlagerendite von 1,4% auf 2,8%, die auch auf die Verdoppelung des Gesamterfolges im Vergleich zu 2020 zurückzuführen ist. Aufgrund des erzielten Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen wurden insgesamt CHF 2.40 pro Anteil ausgeschüttet. Das sind 97,3% des zur Verfügung stehenden operativen Cashflows (d.h. CHF 2.20 pro Anteil) und 53% des realisierten Kapitalgewinns (d.h. CHF 0.20 pro Anteil).



**2,8%**

Verdoppelung der Anlagerendite



**2,1%**

Zufriedenstellende Ausschüttungsrendite



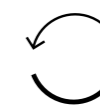
**0,72%**

Betriebsaufwandsquote TER REF reduziert gegenüber 0,87% im Vorjahr



**CHF 247 Mio.**

Stabiler Verkehrswert des Portfolios



**Strategische**

Portfoliobereinigungen

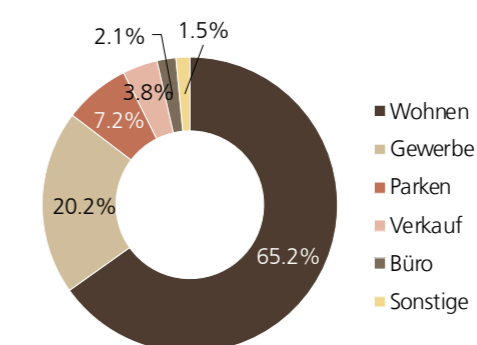
## Residentia – Management Summary

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Direktinvestitionen überwiegend in Wohnbauten und Mischgebäude in der Südschweiz
- Einziger Schweizer Immobilienfonds mit Fokus Südschweiz
- Lokale Expertise und Vernetzung durch Zusammenarbeit mit Pagani Real Estate SA
- Fondsmanagement seit 1. Februar 2021 bei Real Estate Switzerland

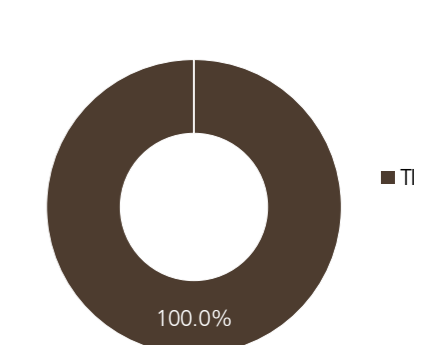
### Key Figures

Lancierungsjahr	2009
Nettofondsvermögen	CHF 185,7 Mio.
Verkehrswert	CHF 246,7 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 10,4 Mio.
Mietausfallrate	16,5%
Fremdfinanzierungsquote	26,8%
Anlagerendite	2,8%
Performance	2,1%
Anzahl Liegenschaften	29

### Nutzung



### Regionen



# UBS PF Europe baut sein Europa-Portfolio im Hinblick auf eine Kotierung weiter erfolgreich auf

Der UBS (CH) Property Fund – Europe hat in den vergangenen Monaten seinen eingeschlagenen Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt und ebnet so den Weg für die geplante Börsenkotierung. Mit der Akquisition von drei weiteren Liegenschaften in den letzten Monaten in Spanien (Büro), den Niederlanden (Logistik) und Deutschland (Wohnen) konnte das bestehende Portfolio regional und sektoral weiter diversifiziert und der Anteil an Investitionen in Büro-, Wohn- und Logistikliegenschaften erhöht werden.



## **Büroliegenschaft in Madrid, Spanien**

Mit dem Objekt Pío XII 44 konnte im September 2021 ein durch den Individual- wie auch öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenes Gebäude an zentraler Lage in Madrid erworben werden. Die 1980 errichtete und 2020 kernsanierte Büroliegenschaft mit 3717 m<sup>2</sup> ist vollvermietet. Der Bürokörper im Stockwerkeigentum steht in einem Ensemble mit zwei Wohngebäuden und verfügt über die Nachhaltigkeits-Zertifikate BREEAM Excellent (core & shell) und Well Gold.



## **Logistikgebäude in Zwolle, Niederlande**

In der ehemaligen Hansestadt Zwolle, im Norden der Niederlande mit guter Anbindung an das holländische wie auch das deutsche Autobahnnetz, konnte in einem Business Park per Mitte Oktober 2021 das Logistik-Objekt Buisman HQ erworben werden. Der Dach-und-Fach-Mietvertrag (Triple-Net) mit dem Verkäufer/Mieter wurde für eine Mindestdauer von 15 Jahren abgeschlossen. Das im Jahr 2004 fertiggestellte Lager-/Logistikgebäude hat eine Gesamtgebäudefläche von 31 499 m<sup>2</sup>. Im selben Business Park sind bereits viele bekannte grosse Logistiker angesiedelt.



## **Wohnliegenschaft in Frankfurt am Main, Deutschland**

Mit dem Objekt Sonnemannstrasse 67-69 im Stadtteil Frankfurt-Ostend in unmittelbarer Nachbarschaft zur Europäischen Zentralbank (EZB) nimmt UBS PF Europe im November 2021 erstmals eine Wohnliegenschaft in sein Portfolio auf. Diese ist sowohl durch den öffentlichen als auch den Individualverkehr sehr gut erschlossen. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein sechsstöckiges Gebäude mit 2365 m<sup>2</sup> vermietbarer Wohn- und Bürofläche sowie 589 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, welche der öffentlichen Nahversorgung dienen.

UBS PF Europe wurde als europäischer Immobilienfonds nach Schweizer Recht im Mai 2018 lanciert und soll langfristig zu einem grossen pan-europäischen Flagship-Produkt aufgebaut werden, welches europaweit ausserhalb der Schweiz in Core-Immobilien verschiedener Sektoren investiert. Das Portfolio besteht momentan aus zwölf Liegenschaften in Deutschland, Niederlande, Belgien, Spanien, Italien und Norwegen, verteilt auf die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Logistik und Retail, welche an bonitätsstarke, teilweise staatliche Mieter zu nahezu 100% vermietet sind. Mit der geplanten Kotierung wird das bestehende Portfolio für das Publikum und damit auch für nicht qualifizierte Anleger geöffnet und investierbar.

# Wir leben Immobilien.

## Unsere Immobilienanlageprodukte:

- UBS (CH) Property Fund – Direct Residential
- UBS (CH) Property Fund – Direct Urban
- Residentia
- UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»
- UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»
- UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»
- UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»
- UBS AST Immobilien Schweiz
- UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz
- Immobilienanlageprodukte für direkte und indirekte Investitionen auf globaler, regionaler oder länderspezifischer Basis

## Unsere Lösungen für Immobilien und Immobilienprojekte:

- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Projektentwicklung
- Sacheinlagen
- Sale and rent back
- Public Private Partnership (PPP)
- Immobilienmanagement Mandate

## Ihre Ansprechpartner:

Dr. Daniel Brüllmann  
Head of Real Estate DACH  
Tel. +41-61-288 35 48  
daniel.bruehlmann@ubs.com

Urs Fäs  
Head of Investment Products  
Tel. +41-61-288 36 19  
urs.faes@ubs.com

Matthias Jäger  
Head of Acquisition & Disposition  
Tel. +41-61-288 40 09  
matthias.jaeger@ubs.com

Nicki Weber  
Head of Market Specialists Switzerland,  
Germany and Austria  
Tel. +41-44-234 59 75  
nicki-marco.weber@ubs.com

Dr. Oliver Müller-Känel  
Head of Solutions  
Tel. +41-44-235 90 40  
oliver.mueller-kaenel@ubs.com

Real Estate  
[ubs.com/realestate](https://ubs.com/realestate)

### Risiken

Änderungen des Immobilienwerts und der Zinstrends sowie deren Auswirkung auf die Entwicklung der Mietzinseinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Wert der Fondsanteile der UBS Real Estate Funds. Eine Anlage in diesen Fonds eignet sich somit nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -fähigkeit. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Jeder Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

**Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.** UBS Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Prospekt, vereinfachter Prospekt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie 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. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. 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). Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. 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.

Erscheint auch in englischer und französischer Sprache. Erstellt im Mai 2022.

©UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.