

UBS «Sima»

Kapitalerhöhung im Mai 2024

UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal» und Residentia

Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2023



Abschnitt 1

UBS «Sima»

Konditionen der Kapitalerhöhung

Was für UBS «Sima» spricht



Produkt

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



Portfolio

- Attraktive Wohn- und Geschäftsimmobilien in der ganzen Schweiz
- Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
- Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten und Bestandesliegenschaften
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierungen und Nachverdichtungen
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden



Management

- Seit über 80 Jahren ihr Partner für verantwortungsvolles Immobilienmanagement
- Verlässlich, einfallsreich, leidenschaftlich
- Fonds- und Kompetenzteams mit langjähriger Erfahrung
- Verantwortungsvolles Immobilienmanagement durch Wertschätzung und Wertschaffung

UBS «Sima» – Übersicht der Kapitalerhöhung

Grösster börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Investitionen in Wohnbauten und kommerziell genutzte Liegenschaften

- Sehr breit diversifiziertes Immobilienportfolio an ausgesuchten Lagen mit 362 Liegenschaften
- Mit einem Portfoliovolumen von rund CHF 11,7 Mrd. grösster Schweizer Immobilienfonds
- Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2023 unabhängig vom Börsenkurs mit 2,7% positiv entwickelt.



Emission im Umfang von rund CHF 213 Mio.

- Bezugspreis CHF 104.30*
- 2. bis 10. Mai 2024, 12.00 Uhr, Liberierung 17. Mai 2024
- Ziel der Kapitalerhöhung ist die Gewinnung zusätzlicher Mittel für den Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten.
- Akquisitionen und Bauprojekte an guten Lagen in den Regionen Aargau und Zürich



UBS «Sima» – Ziel der Kapitalerhöhung

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:



Ersatzneubau Wohnliegenschaft, Zelgstrasse, Uster

- Anlagevolumen ca. CHF 87 Mio.
- Fertigstellung im 1. Quartal 2025 geplant



Ersatzneubau Wohnliegenschaft, Anna-Heer-Strasse, Zürich

- Anlagevolumen ca. CHF 41 Mio.
- Fertigstellung im 1. Quartal 2025 geplant



Akquisition kommerzielle Liegenschaft, Industriestrasse, Oftringen

- Anlagevolumen ca. CHF 85 Mio.
- Antritt 4. Quartal 2023

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)

UBS «Sima» – Emissionskonditionen

- Ex-Tag Ausschüttung: 16. April 2024
- Ex-Tag Bezugsrecht: 2. Mai 2024
- Bezugsfrist: 2. bis 10. Mai 2024, 12.00 Uhr
- Bezugsrechtshandel SIX Swiss Exchange: 2. bis 8. Mai 2024
- Liberierung: 17. Mai 2024
- Bezugspreis = Inventarwert 31. Dezember 2023 (nach Ausschüttung) + aufgelaufene Erträge + Ausgabekommission

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

Valor Anteile	1 442 087
Valor Bezugsrechte	132 590 540
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile)	1 : 35
Anzahl bestehende Anteile	71 633 529
Anzahl neue Anteile (maximal)	2 046 673 kommissionsweise («best effort basis»)
Bezugspreis neue Anteile	CHF 104.30
Börsenkurs (19. März 2024)	CHF 138.50
Theoretischer Börsenkurs nach Ausschüttung	CHF 135.25
Theoretischer Wert Bezugsrecht nach Ausschüttung	CHF 0.86
Theoretischer Eröffnungskurs Anteil am 1. Tag der Bezugsfrist	CHF 134.39
Emissionsvolumen	Rund CHF 213 Mio.

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab 1. Januar 2024 für das ganze laufende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigt.

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 31. Dezember 2023 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission.

Wieso UBS Immobilienanlageprodukte?

- 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 «Sima» bei 2.4 % per 31.12.2023). 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).

Wieso UBS Immobilienanlageprodukte?

- Palette bestehend aus **acht 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
 - Überwiegend Wohnbauten in der Südschweiz im Direktbesitz: Residentia
 - Wohnbauten und kommerzielle Immobilien in Europa: UBS PF Europe
- **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.

Abschnitt 2

UBS «Sima»

Jahresabschluss per 31. Dezember 2023

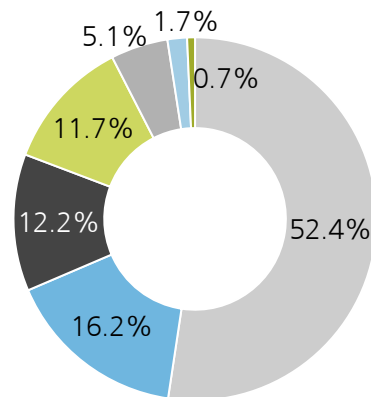
UBS «Sima» - Management Summary

Geschäftsjahr 2023

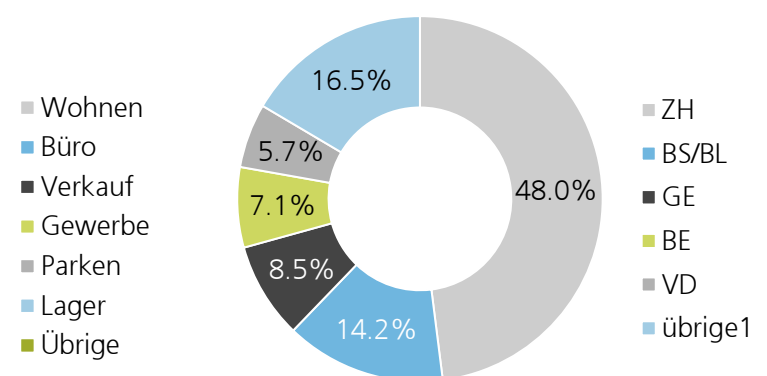
- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Wohnbauten sowie gemischten und kommerziellen Immobilien in der ganzen Schweiz
- Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

Lancierungsjahr	1950
Nettofondsvermögen	CHF 7'423,2 Mio.
Verkehrswert	CHF 11'701,3 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 430,7 Mio.
Mietausfallrate	4,0%
Fremdfinanzierungsquote	26,5%
Anlagerendite	2,7%
Performance	8,7%
Anzahl Liegenschaften	362

Nutzung



Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2023

1 Übrige Regionen: SG 3.3%, AG 3.3%, LU 3.3% TI 1.3%, SO 1.3%, NE 1.2%, SH 1.0%, GR 0.6%, TG 0.5%, VS 0.4%, FR 0.2%, GL 0.1%

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

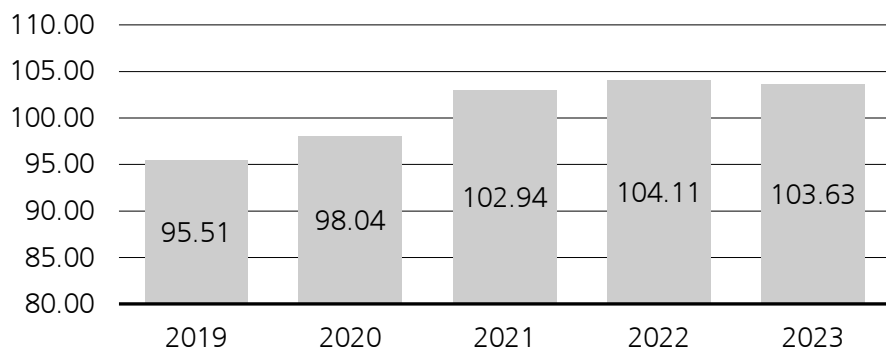
UBS «Sima» – Key Data

Geschäftsjahr 2023

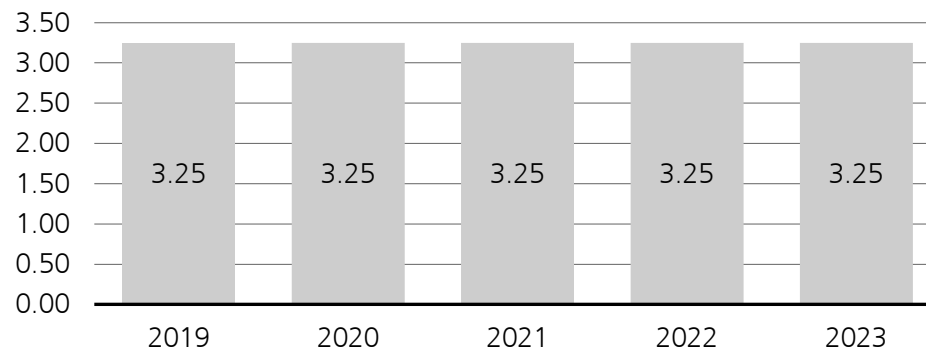
- > Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau von **CHF 3.25** belassen.
- > Die Ausschüttung wird in zwei Coupons gesplittet, da UBS «Sima» im Rahmen einer Bereinigung einmalig Kapital (verrechnungssteuerfrei) von **CHF 0.45** aus angesammelten Kapitalgewinnen früherer Jahre ausschüttet.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Performance	8,7%	-12,8%	8,5%
Anlagerendite	2,7%	4,4%	8,6%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%	2,2%
Agio	29,8%	21,8%	44,4%
Mietausfallrate	4,0%	4,5% ¹	5,3% ²
Fremdfinanzierungsquote	26,5%	24,4%	22,8%

Inventarwert



Ausschüttung



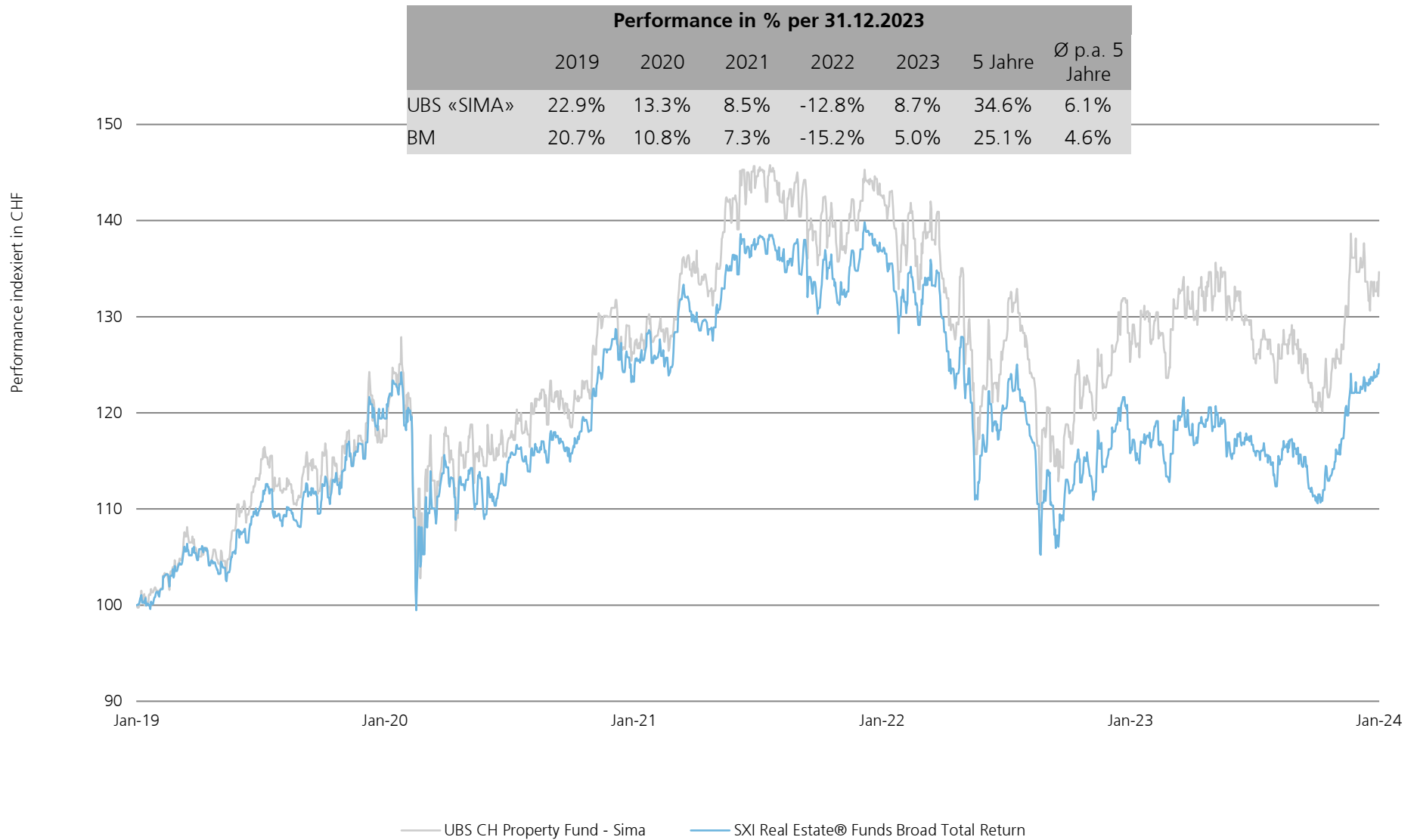
Quelle: Source: UBS Asset Management, Real Estate & Privat Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2023

1 Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden geringe Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,5%.

2 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,8% (anstelle von 5,3%) per Jahresabschluss belaufen.

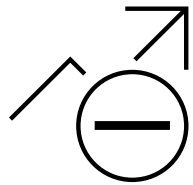
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

UBS «Sima» – Benchmarkvergleich

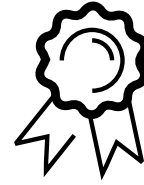


UBS «Sima» - Auf einen Blick

Geschäftsjahr 2023



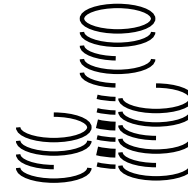
um **11%**
Senkung der Mietausfallrate auf **4,0%**



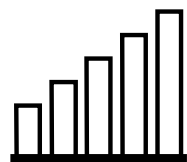
7 Jahre
Überperformance ggü. dem Benchmark



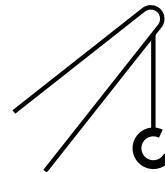
+2,2%
Zunahme des Portfoliovolumens
auf **CHF 11 701,3 Mio.**



+CHF 12,0 Mio.
Steigerung der Mietzinseinnahmen
auf **CHF 430,7 Mio.**



Mit **2,7%**
hat der Fonds eine gute
Anlagerendite erzielt



**Inneres
Bruttowertpotenzial**
von **CHF 3 Mrd.**, davon mittelfristig
CHF 1,2 Mrd.

UBS «Sima» - Nachhaltigkeit Highlights

Geschäftsjahr 2023



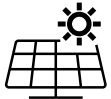
GRESB-Rating 2023:

Bestand: 5 Sterne

Bauprojekte: 4 Sterne



Modellierung eines **Absenkpades** über das gesamte Portfolio mit dem Ziel, **bis spätestens 2050 CO₂-Neutral** zu sein



Mehr als **2000 kWp** verbaute **PV-Leistung** und weitere Anlagen sind in Bearbeitung



«Buck40» in Zürich ist das **erste Sanierungsprojekt** in der Schweiz mit der **Zertifizierung DGNB Gold**.

// Handlungsorientierte Nachhaltigkeit heisst Umsetzen und hier sind wir auf Kurs!

Martin Strub

Fund Manager

UBS «Sima»



Highlights

Abschöpfung des inneren Wertpotenzials unter Einbezug von ESG, Holz und Kreislaufwirtschaft




-  Neubau in Holzbau
-  sehr zentral gelegen
-  Wärmepumpe mit Wasserstoff
-  SNBS Gold geplant

Zürich, Anna-Heer-Strasse

- Investitionsvolumen ca. CHF 41 Mio.
- Bruttoertrag per Fertigstellung CHF 2,7 Mio.
- Verkehrswert per Fertigstellung CHF 97 Mio.
- Anzahl Wohnungen 81
- Parkplätze 56

Weitere Infos



-  Neubau in Holzbau
-  Hohe Vorfabrikation
-  Car-Sharing Konzept
-  Minergie ECO geplant

Uster (ZH), «im Zelg»

- Investitionsvolumen ca. CHF 87 Mio.
- Bruttoertrag per Fertigstellung CHF 4,4 Mio.
- Verkehrswert per Fertigstellung CHF 131 Mio.
- Anzahl Wohnungen 164
- Parkplätze 143

Weitere Infos



Highlights

Akquisition einer Logistikliegenschaft und Baustart des Grossprojektes «Acacias» in Genf



Antritt per
1. Dezember
2023



im Logistik Valley
der Schweiz

20-jähriger
Mietvertrag mit
Fiege

Potenzial für eine der
leistungsstärksten PV-
Anlagen der Schweiz

erstes
Logistikcenter im
Portfolio

Oftringen (AG), Industriestrasse

- Anlagekosten CHF 85,4 Mio.
- Bruttoertrag CHF 3,8 Mio. (Triple Net)
- Bruttorendite 4,4%
- 29 700 m² Lager, 880 m² Büro und 1700 m² sonstige Flächen



Ertrag
+ 4,4 Mio.
Verkehrswert
+ 220 Mio.



Seewasser-
Wärmepumpe

Aufwertung
des gesamten
Quartiers

grosszügige
Aussenflächen
und Innenhof

Minergie ECO
geplant

Genf, «Acacias»

- Investitionsvolumen ca. CHF 176 Mio.
- Bruttoertrag per Fertigstellung CHF 11,6 Mio.
- Verkehrswert per Fertigstellung CHF 338 Mio.
- Anzahl Wohnungen 336
- Kommerzielle Fläche rund 3300 m²

Weitere Infos



Abschnitt 3

UBS «Foncipars»

Jahresabschluss per 31. Dezember 2023

UBS «Foncipars» - Management Summary

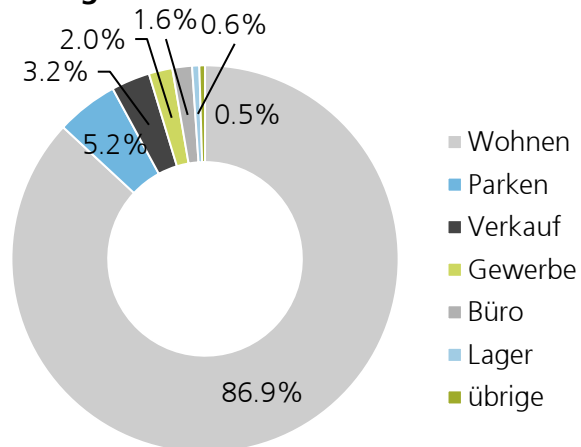
Geschäftsjahr 2023

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

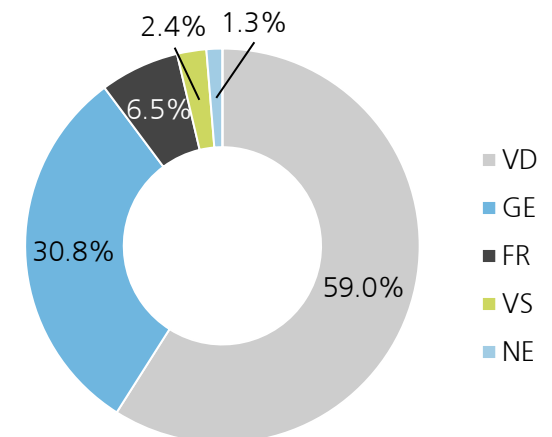
Key Figures

Lancierungsjahr	1943
Nettofondsvermögen	CHF 1'446,5 Mio.
Verkehrswert	CHF 1'953,3 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 90,9 Mio.
Mietausfallrate	1,5%
Fremdfinanzierungsquote	20,4%
Anlagerendite	5,2%
Performance	5,5%
Anzahl Liegenschaften	136

Nutzung



Regionen



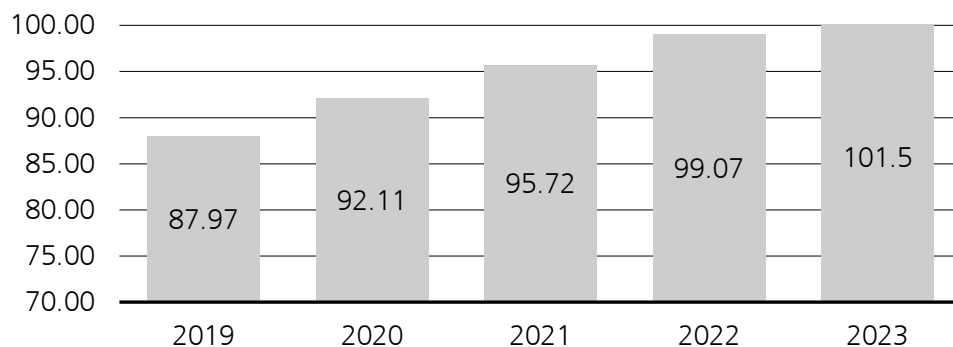
UBS «Foncipars» – Key Data

Geschäftsjahr 2023

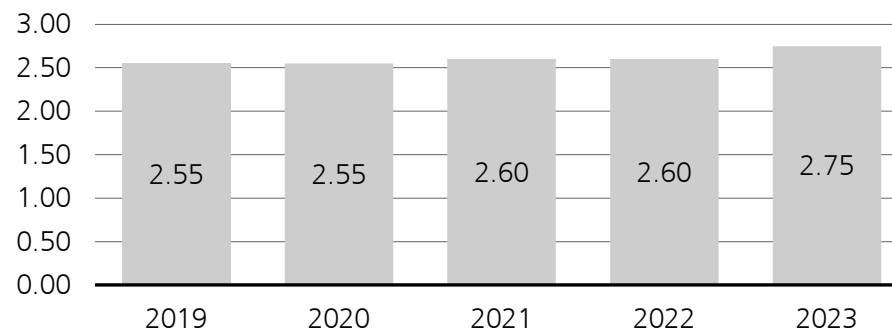
- > Die Ausschüttung pro Anteil wird im Vergleich zum Vorjahresniveau von CHF 2.60 auf **CHF 2.75** erhöht.
- > Steigerung der Mietzinseinnahmen um **4,5 %** auf CHF 90,9 Mio.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Performance	5,5%	-13,6%	9,3%
Anlagerendite	5,2%	6,4%	6,9%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,1%	1,8%
Agio	23,2%	22,1%	48,9%
Mietausfallrate	1,5%	1,8% ¹	2,5% ²
Fremdfinanzierungsquote	20,4%	17,4%	14,4%

Inventarwert



Ausschüttung



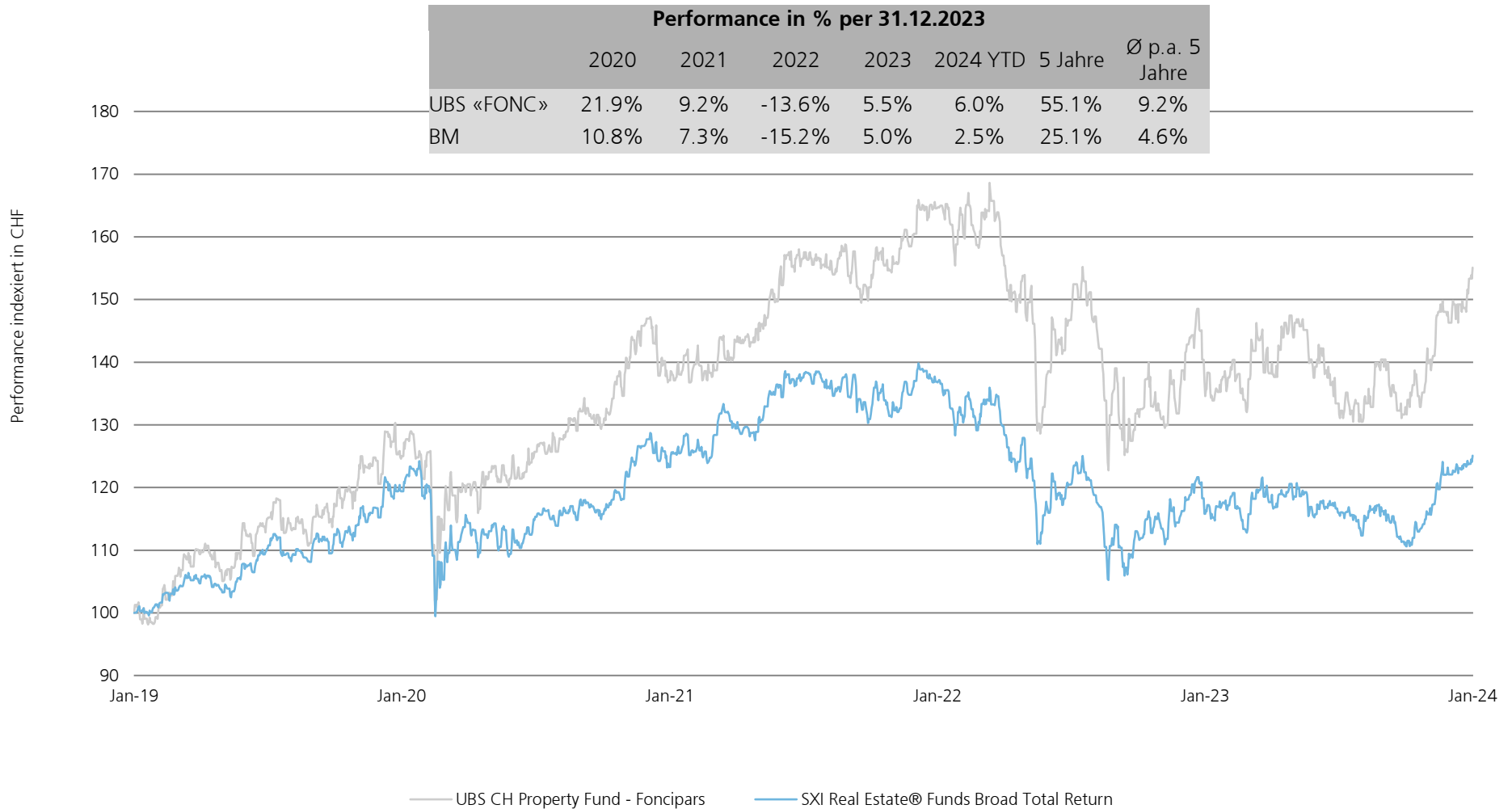
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2023

¹ Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 1,8%.

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,4% (anstelle von 2,5%) per Jahresabschluss belaufen.

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

UBS «Foncipars» – Benchmarkvergleich



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2023

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.

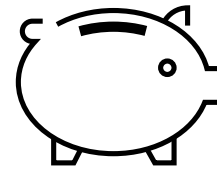
UBS «Foncipars» - Auf einen Blick

Geschäftsjahr 2023



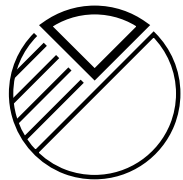
5,2%

attraktive Anlagerendite



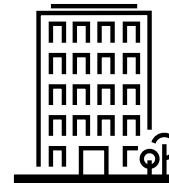
CHF **2.75**

Erhöhung der Ausschüttung pro Anteil
um **15 Rappen**



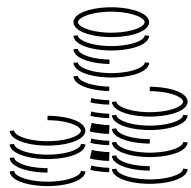
+6,8%

Zunahme des Portfoliovolumens
auf **CHF 1953 Mio.**



1,5%

sehr tiefe Mietausfallrate



+4,5%

Steigerung der Mietzinseinnahmen
auf rund **CHF 91 Mio.**



5 Green Stars

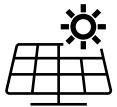
im GRESB Nachhaltigkeits-Benchmark
«Development»

UBS «Foncipars» - Nachhaltigkeit Highlights

Geschäftsjahr 2023



GRESB-Rating 2023:
Bestand: 5 Sterne
Bauprojekte: 5 Sterne



> **387 kWp** aufsummierte
Photovoltaik-Leistung



> **32%** der Gebäude mit einem
Bauzertifikat



> **17%** der Energieträgermix
als **erneuerbare Energie**

„ Wir haben die energetische Sanierung unserer Gebäude als höchste Priorität definiert und finanziell durchdacht, um langfristig den Wert unseres Portfolios zu sichern.

Elvire Massacand

Fund Manager
UBS «Foncipars»



UBS «Foncipars» - Highlights aus dem Portfolio

Geschäftsjahr 2023



Genf, la Tourelle

- Gesamtanierung
- Realisierung (Baubeginn Q3 2021)
- 15 Mehrfamilienhäuser mit total 419 Wohnungen
- SNBS-Gold + Minergie Renovation
- Investitionsvolumen: ca. 64 Mio. CHF
- Fertigstellung: 4Q 2024 geplant



Genf, rue de Beaumont

- Gesamtanierung + Aufstockung
- Realisierung (Baubeginn Q3 2022)
- 1 Mehrfamilienhäuser mit total 59 Wohnungen (davon 22 neue)
- Minergie und Energiespar-Contracting
- Investitionsvolumen: ca. 26 Mio. CHF
- Fertigstellung: 3Q 2024 geplant



Bussigny (VD), Chemin Champ Perrin

- Neubauprojekt
- 2 Mehrfamilienhäuser mit total 48 Wohnungen und 48 Parkplätzen
- Minergie Eco
- Investitionsvolumen: ca. 31 Mio. CHF
- Bruttorendite: 3,6%
- Fertigstellung: 1 Juli 2023
- Vollvermietet beim Bezug

Abschnitt 4

UBS «Swissreal»

Jahresabschluss per 31. Dezember 2023

UBS «Swissreal» - Management Summary

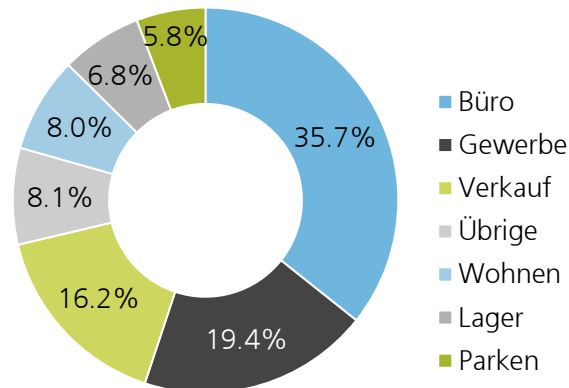
Geschäftsjahr 2023

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit gesamtschweizerischen kommerziellen Immobilien
- Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

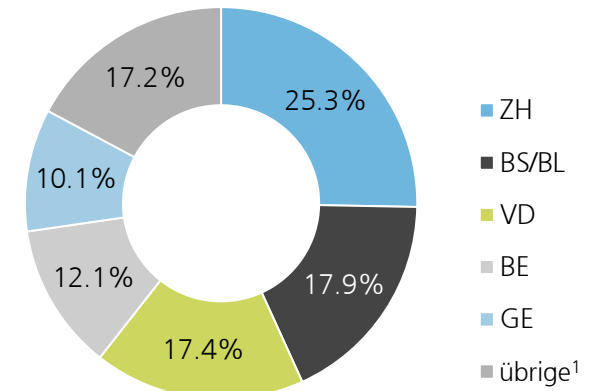
Key Figures

Lancierungsjahr	1962
Nettofondsvermögen	CHF 1'531,7 Mio.
Verkehrswert	CHF 2'158,8 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 106,4 Mio.
Mietausfallrate	3,8%
Fremdfinanzierungsquote	22,9%
Anlagerendite	2,6%
Performance	7,2%
Anzahl Liegenschaften	85

Nutzung



Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2023

¹ Übrige Regionen: SG 4.8%, AG 3.7%, LU 3.6%, FR 2.2%, ZG 1.0%, TI 1.0%, GR 0.5%, TG 0.4%

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

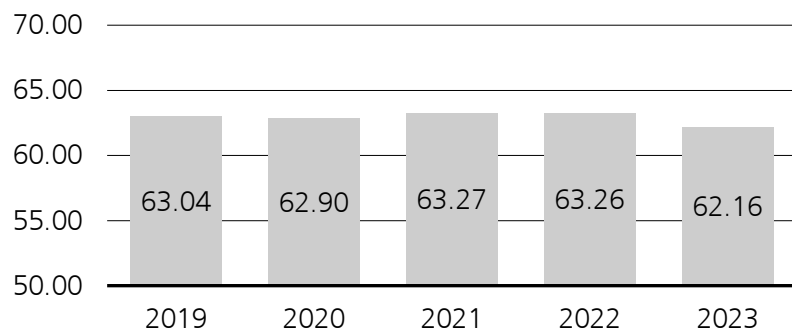
UBS «Swissreal» – Key Data

Geschäftsjahr 2023

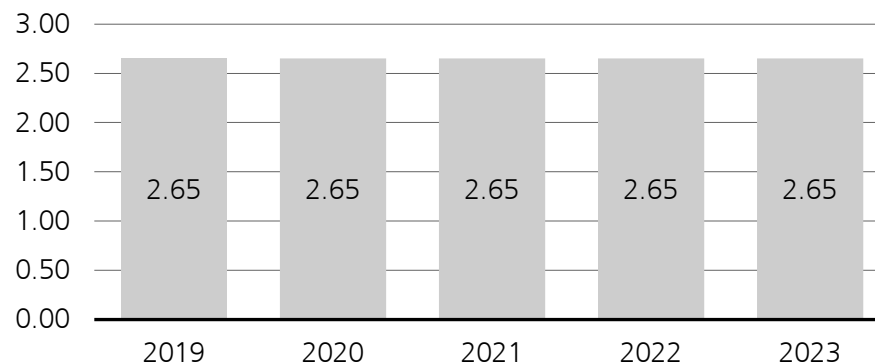
- > Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei CHF 2.65 belassen
- > Steigerung der Mietzinseinnahmen um 4,5% auf CHF 106,4 Mio.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Performance	7,2 %	-16,3 %	2,6%
Anlagerendite	2,6 %	4,3%	5,0%
Ausschüttungsrendite	4,3 %	4,4%	3,5%
Agio	- 0,6 %	-4,8%	18,5%
Mietausfallrate	3,8 %	5,2% ¹	5,7% ²
Fremdfinanzierungsquote	22,9 %	20,3%	24,3%

Inventarwert



Ausschüttung



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2023

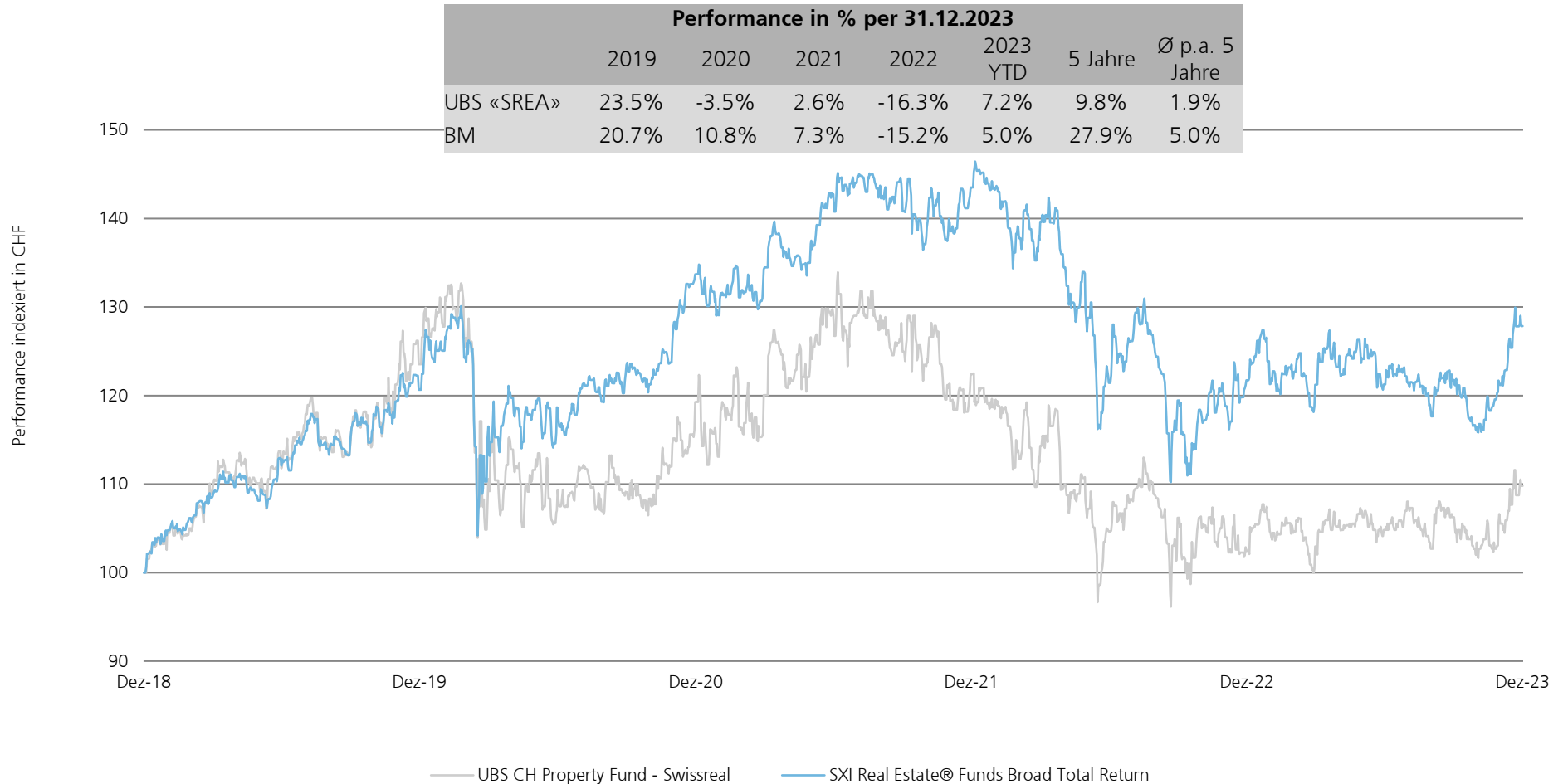
¹ Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,9% (anstelle von 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,8% (anstelle von 5,7%) per Jahresabschluss belaufen.

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

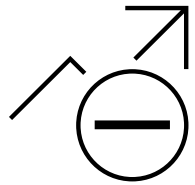
UBS «Swissreal» - Kennzahlen gemäss AMAS

Geschäftsjahr 2023

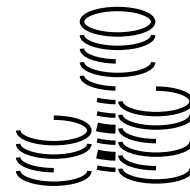


UBS «Swissreal» - Auf einen Blick

Geschäftsjahr 2023



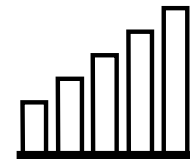
um **27%**
Senkung der Mietausfallrate
auf tiefe **3,8%**



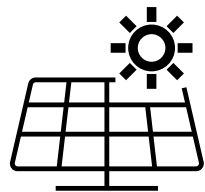
+4,5%
Steigerung der Mietzinseinnahmen
auf rund **CHF 106,4 Mio.**



4,3%
attraktive **Ausschüttungsrendite**



+1,8%
Zunahme des Portfoliovolumens
auf rund **CHF 2159 Mio.**



+850 kWp
durch 4 neue Photovoltaikanlagen



5 Green Stars
im GRESB Nachhaltigkeits-Benchmark

UBS «Swissreal» - Nachhaltigkeit Highlights

Geschäftsjahr 2023

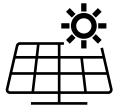


GRESB-Rating 2023:

Ausgezeichnet mit **fünf Sternen**



Rund 2/3 des Marktwertes sind zertifiziert



> **850 kWp** verkaufte PV-Leistung im 2023



> **25%** der bezogenen Energie aus erneuerbaren Energiequellen

“ Um nachhaltig erfolgreich zu sein, müssen wir die Balance zwischen aktuellen Trends und langfristigen Massnahmen halten.

Jürgen Zimmermann

Fund Manager
UBS «Swissreal»



UBS «Swissreal» - Highlights aus dem Portfolio

Geschäftsjahr 2023



Gossau, St. Gallerstrasse 240, 244 (SG)

- Akquisition «Hirschbergcenter»
- 2 Gewerbeliegenschaften mit insgesamt rund 9600 m² Mietfläche und 119 PP
- Investitionsvolumen: ca. CHF 30 Mio.
- Bruttorendite: 4,9%



Landquart, Bahnhofstrasse 9, 11 (GR)

- Akquisition eines modernen, repräsentativen Geschäftshauses direkt am Bahnhof
- Rund 3200 m² Mietfläche und 71 PP
- Investitionsvolumen: ca. CHF 10 Mio.
- Bruttorendite 6,1%



Lausanne, Route de Berne 1 (VD)

- Gesamtanierung Wohnturm «Tour de La Sallaz» mit 48 Wohnungen
- Zertifizierung nach «Minergie Renovation»
- Investitionsvolumen ca. CHF 22 Mio.
- Geplante Fertigstellung 4Q 2024

Abschnitt 5

Residentia

Jahresabschluss per 31. Dezember 2023

Residentia - Management Summary

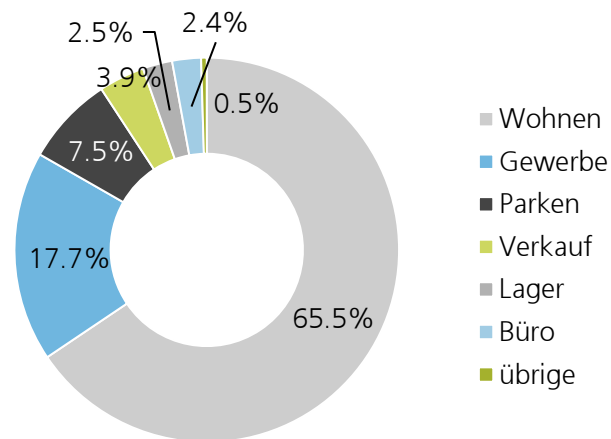
Geschäftsjahr 2023

- 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

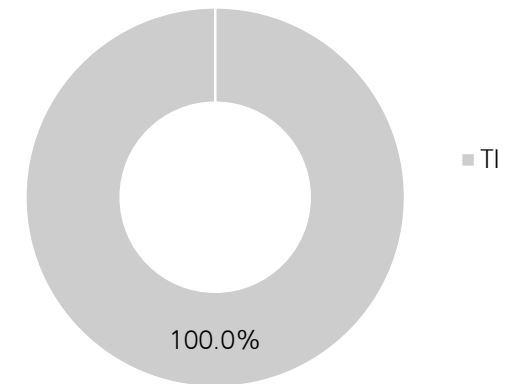
Key Figures

Lancierungsjahr	2009
Nettofondsvermögen	CHF 177,2 Mio.
Verkehrswert	CHF 242,9 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 11,3 Mio.
Mietausfallrate	12,8%
Fremdfinanzierungsquote	27,2%
Anlagerendite	-1,2%
Performance	2,5%
Anzahl Liegenschaften	31

Nutzung



Regionen



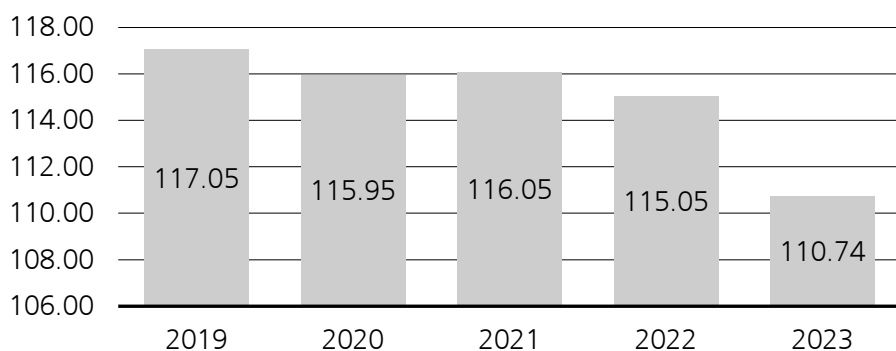
Residentia - Key Data

Geschäftsjahr 2023

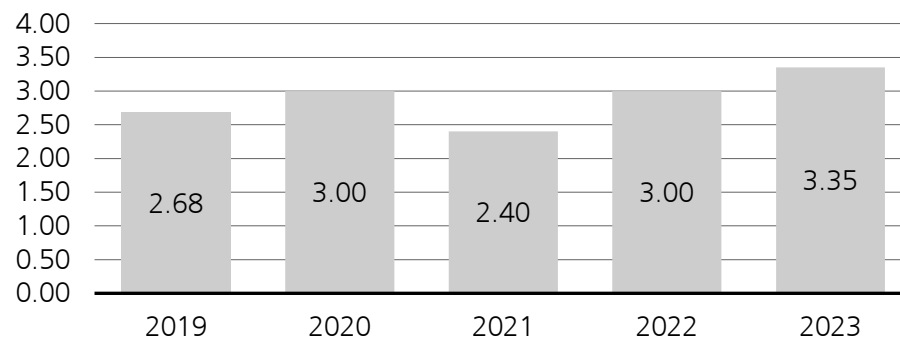
- > Die Ausschüttung pro Anteil wird im Vergleich zum Vorjahresniveau von CHF 3.00 auf **CHF 3.35** erhöht.
- > Steigerung der Mietzinseinnahmen um **4,8%** auf CHF 11,3 Mio.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Performance	2,5%	-14,0%	2,1%
Anlagerendite	-1,2%	1,2%	2,8%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,1%	2,1%
Agio	-12,6%	-15,3%	-0,1%
Mietausfallrate	12,8%	15,6% ¹	16,5% ²
Fremdfinanzierungsquote	27,2%	26,4%	26,8%

Inventarwert



Ausschüttung



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2023

¹ Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 15.6%.

² inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 16,0% (anstelle von 16,5%) per Jahresabschluss belaufen.

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

Residentia - Performance und Benchmarkvergleich

Performance in % per 31.12.2023							
	2019	2020	2021	2022	2023 YTD	4.9 Jahre	Ø p.a. 4.9 Jahre
Residentia	7.5%	-5.1%	2.1%	-14.0%	2.5%	-8.2%	-1.7%
BM	20.7%	10.8%	7.3%	-15.2%	5.0%	22.1%	4.2%



Performance: Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende Dezember 2023

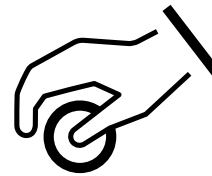
Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Residentia – Geschäftsjahr 2023



+12%

Erhöhung der Ertragsausschüttung von CHF 3.00 auf CHF 3.35



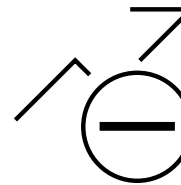
+4,8%

Steigerung der Mietzinseinnahmen auf CHF 11,3 Mio.



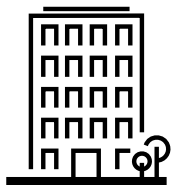
3,5%

attraktive **Ausschüttungsrendite**



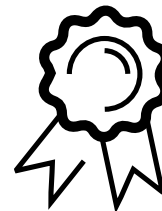
um **18%**

Senkung der Mietausfallrate von 15,6% auf **12,8%**



CHF **243 Mio.**

Portfoliowert



4 Green Stars

im GRESB Standing Investments-Benchmark

Residentia - Nachhaltigkeit Highlights

Geschäftsjahr 2023



GRESB-Rating 2023:
Bestand: 4 Sterne



33 % des Marktwertes der Liegenschaften besitzen ein **Zertifikat**



29% der Liegenschaften besitzen ein **nachhaltiges Heizsystem** (inkl. Fernwärme)



CO₂-Absenkpfad über das gesamte Portfolio erarbeitet und implementiert

“

Für uns ist das der Ansporn, die Dekarbonisierung weiterer Liegenschaften voranzutreiben. Dafür werden schrittweise die Heizsysteme, die aktuell mit fossilen Energieträgern betrieben werden, durch klimafreundliche Lösungen ersetzt.

Elvire Massacand
Fund Managerin
Residentia



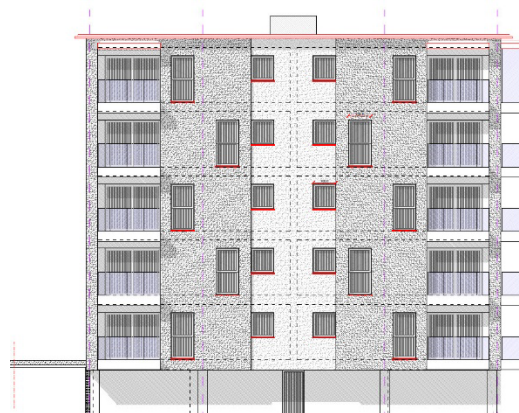
Residentia - Highlights aus dem Portfolio

Geschäftsjahr 2023



Lugano, Via Besso 42

- 3100 m² Kommerzfläche / Denkmalgeschütztes Gebäude
- Vermietungserfolg: 420 m² Möbelgeschäft und 250 m² Weinhandler
- Noch 600 m² leer in Verhandlungen
- Baujahr 1895 / Gesamtanierung 2019
- Marktwert CHF 11.6 Mio.
- Bruttorendite 5,3%



Biasca, Via Quinta

- Arrondierung und Nachverdichtung
- 400 m vom Zentrum Biasca
- Landzukauf 367m² -> Höhere Ausnutzung
- Baubewilligtes Neubauprojekt
- 6 Stockwerke / 15 Wohnungen, 12 PP
- Minergie vorgesehen
- Investitionen CHF 5 Mio.
- Bruttorendite 5,0%



Mendrisio, Via Brenni 4

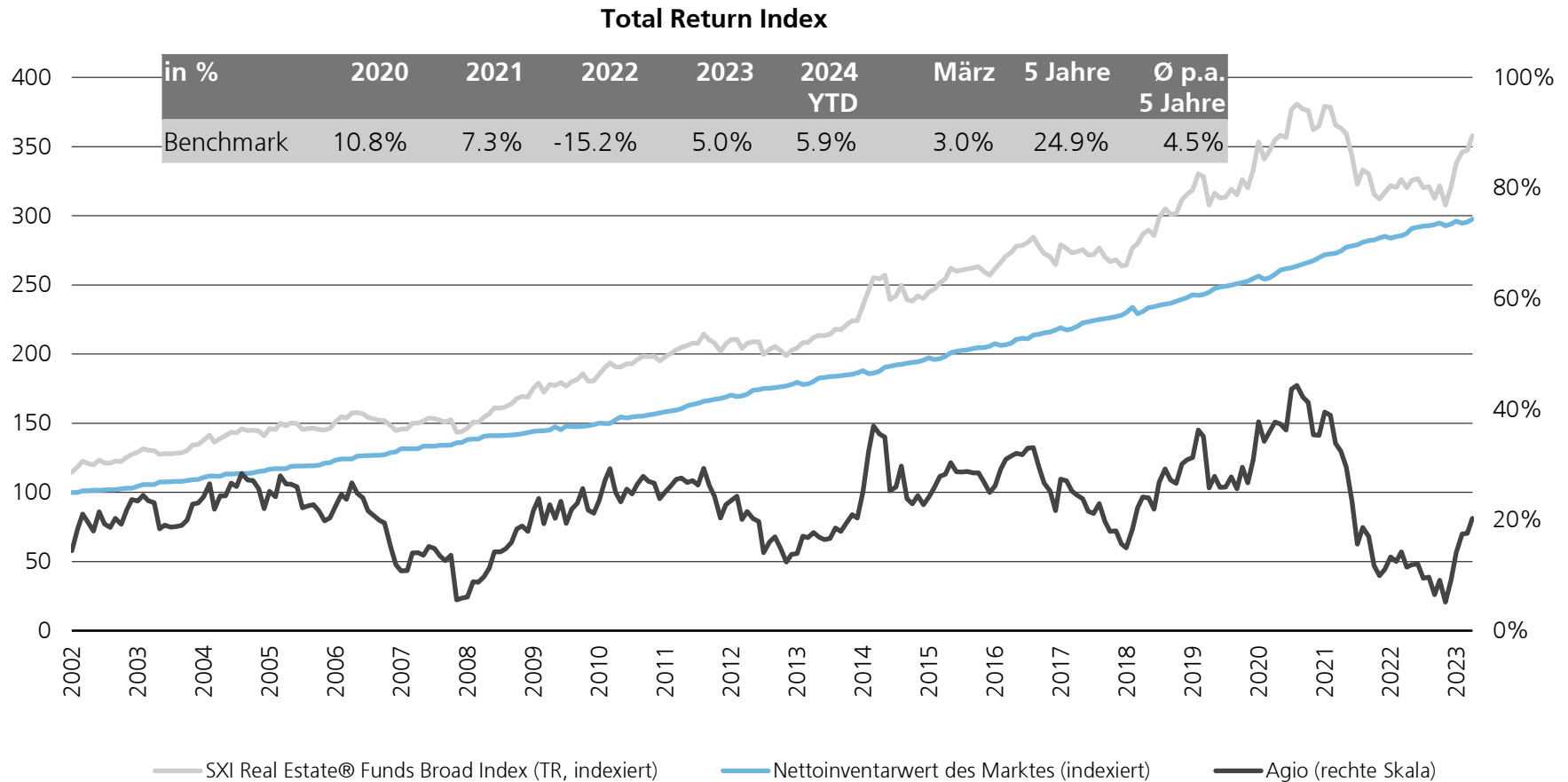
- 49 Studentenzimmer und drei 2,5-Zimmerwohnungen
- Das Gebäude verfügt über ein Heizsystem mit zwei Luft-/Wasser-Wärmepumpen, eine PV-Anlage, welche die Versorgung von mehr als einem Viertel des Warmwasserbedarfs sicherstellt
- Per Ende 2023 waren mehr als 85% vermietet

Abschnitt 5

Real Estate Switzerland

Performance von kotierten Schweizer Immobilienfonds

Entwicklung der Agios 1. Januar 2003 bis 31. März 2024



Quelle: SXI Real Estate Funds Index; Bloomberg; Immobilienfonds Geschäftsabschlüsse; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per März 2023

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen

SXI Real Estate® Funds Broad

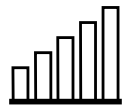
Daten per 31. März 2024

Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd- rendite	Perf. YTD	Perf. 2023	Perf. 2022	Perf. 3YR
UBS Sima	1950	10'279	16.9%	Gemischt	Deutsch-CH	143.50	104.93	36.8%	2.3%	6.7%	8.7%	-12.8%	10.6%
CS Siat	1956	3'224	6.1%	Gemischt	Deutsch-CH	227.00	160.65	41.3%	2.3%	6.1%	6.1%	-15.4%	3.8%
* CS LivingPlus	2007	3'086	5.1%	Wohnen	Deutsch-CH	148.00	109.46	35.2%	2.4%	5.3%	6.9%	-22.8%	-10.1%
UBS Anfos	1956	3'118	5.1%	Wohnen	Deutsch-CH	87.80	63.95	37.3%	2.1%	7.6%	10.6%	-16.8%	7.3%
* CS Green	2009	2'474	4.1%	Gemischt	Deutsch-CH	126.00	116.91	7.8%	2.5%	7.2%	-1.0%	-27.7%	-22.0%
* Edmond de Rothschild RE SICAV	2010	2'390	3.9%	Gemischt	Genf / Waadt	149.00	122.68	21.5%	2.6%	9.2%	3.3%	-15.7%	7.7%
* SL REF ESG Swiss Properties	2015	1'985	3.3%	Gemischt	Deutsch-CH	122.50	112.41	9.0%	2.1%	1.7%	3.6%	-8.7%	1.9%
Immofonds	1969	1'995	3.3%	Wohnen	Deutsch-CH	568.00	404.85	40.3%	2.4%	9.2%	2.4%	-13.3%	9.8%
La Fonciere	1954	1'858	3.1%	Wohnen	Genf / Waadt	136.50	102.02	33.8%	1.8%	5.4%	5.3%	-15.0%	1.5%
UBS Foncipars	1943	1'952	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	137.00	100.17	36.8%	1.9%	9.6%	5.5%	-13.6%	14.8%
* Realstone RSF	2008	1'731	2.8%	Gemischt	Gemischt	129.00	126.73	1.8%	4.1%	4.0%	-0.6%	-9.5%	-2.6%
Swisscanto REF Resp. IFCA	1968	1'796	2.9%	Wohnen	Gemischt	170.50	127.94	33.3%	2.2%	9.2%	8.9%	-13.4%	9.3%
Fonds Immobilier Romand	1997	1'685	2.8%	Wohnen	Genf / Waadt	221.00	164.40	34.4%	2.0%	4.2%	9.0%	-14.7%	4.3%
Schroder ImmoPLUS	1997	1'703	2.8%	Kommerziell	Gemischt	159.50	142.29	12.1%	3.1%	6.3%	13.5%	-13.0%	5.5%
UBS Swissreal	1962	1'626	2.7%	Kommerziell	Deutsch-CH	66.00	63.87	3.3%	4.0%	5.2%	7.2%	-16.3%	-3.8%
* Solvalor 61	1997	1'484	2.4%	Wohnen	Genf / Waadt	293.00	231.30	26.7%	1.8%	2.1%	8.4%	-16.1%	1.3%
CS Interswiss	1954	1'588	2.6%	Kommerziell	Gemischt	179.00	185.46	-3.5%	4.1%	7.7%	5.4%	-13.0%	-4.7%
* Procimmo Real Estate SICAV	2007	1'427	2.3%	Kommerziell	Genf / Waadt	146.00	145.18	0.6%	3.8%	0.7%	9.5%	-14.5%	1.1%
* ZIF Immobilien Direkt Schweiz	2018	1'100	1.8%	Wohnen	Gemischt	114.50	105.05	9.0%	2.4%	2.2%	-4.5%	-9.1%	-3.4%
Immo Helvetic	1997	1'210	2.0%	Wohnen	Deutsch-CH	216.00	186.87	15.6%	3.1%	6.4%	5.1%	-15.1%	5.9%
* Bonhote-Immobilier SICAV	2006	1'101	1.8%	Wohnen	Genf / Waadt	149.00	124.85	19.3%	2.2%	8.0%	4.9%	-14.8%	0.9%
* SF Sustainable Property	2010	1'031	1.7%	Wohnen	Gemischt	122.50	117.38	4.4%	2.6%	1.8%	0.9%	-14.3%	-11.8%
Swissinvest RE Fund	2006	1'025	1.7%	Wohnen	Deutsch-CH	194.00	160.90	20.6%	2.3%	5.4%	4.0%	-14.8%	4.4%
* Patrimonium Swiss RE Fund	2007	990	1.6%	Wohnen	Genf / Waadt	173.00	151.01	14.6%	2.3%	4.5%	3.6%	-17.6%	-2.6%
* Baloise Swiss Property Fund	2018	858	1.4%	Wohnen	Deutsch-CH	119.00	105.07	13.3%	2.5%		-3.2%	-12.5%	-1.9%
* UBS Direct Residential	2006	925	1.5%	Wohnen	Deutsch-CH	19.90	14.46	37.6%	2.1%	11.6%	9.6%	-12.6%	12.3%
* CS Real Estate Fund LogisticsPlus	2014	832	1.4%	Kommerziell	Deutsch-CH	104.00	100.72	3.3%	3.4%	7.8%	-13.0%	-22.4%	-20.8%
* Cronos Immo Fund	2016	760	1.2%	Wohnen	Genf / Waadt	112.00	105.26	6.4%	2.6%	-4.3%	4.4%		
SF Retail Properties	2015	700	1.1%	Kommerziell	Gemischt	108.00	98.06	10.1%	4.0%	5.4%	10.4%	-16.5%	3.4%
* CS Hospitality	2010	627	1.0%	Kommerziell	Gemischt	74.20	75.50	-1.7%	3.4%	7.7%	16.1%	-17.7%	8.2%
* Swisscanto REF Resp. Commercial	2010	538	0.9%	Kommerziell	Gemischt	103.50	101.91	1.6%	4.0%	4.3%	5.4%	-11.5%	0.5%
* UBS Direct Urban	2012	477	0.8%	Gemischt	Deutsch-CH	13.25	11.62	14.0%	2.5%	3.1%	12.7%	-19.7%	-0.2%
* Helvetica Swiss Commercial Fund	2016	334	0.5%	Kommerziell	Deutsch-CH	77.00	110.74	-30.5%	6.9%	2.9%	-18.2%	-10.8%	-20.4%
* Dominicé Swiss Property Fund	2013	421	0.7%	Wohnen	Genf / Waadt	127.50	122.74	3.9%	2.4%	4.1%	2.7%	-1.7%	17.3%
* Sustainable Real Estate Switzerland	2015	314	0.5%	Wohnen	Gemischt	92.40	104.23	-11.4%	2.4%	-0.4%	-8.8%	-12.6%	-14.9%
* Swiss Central City Real Estate	2018	285	0.5%	Gemischt	Deutsch-CH	75.00	101.55	-26.1%	2.8%		-24.8%	-13.6%	-24.6%
* Procimmo Residential Lemanic	2009	367	0.6%	Gemischt	Genf / Waadt	140.50	140.17	0.2%	2.3%	8.5%	-6.5%	-12.4%	-6.3%
* Good Buildings Swiss RE Fund	2011	300	0.5%	Gemischt	Deutsch-CH	136.50	118.53	15.2%	2.9%	3.4%	1.5%	-6.3%	9.0%
* Suisse Romande Property Fund	2014	231	0.4%	Gemischt	Genf / Waadt	86.00	111.98	-23.2%	3.5%	-1.1%	-18.5%	0.0%	-19.2%
* Streetbox Real Estate Fund	2009	207	0.3%	Kommerziell	Genf / Waadt	482.00	356.79	35.1%	3.2%	7.8%	10.6%	-18.3%	1.2%
SF Commercial Properties	2016	188	0.3%	Kommerziell	Deutsch-CH	78.20	84.78	-7.8%	5.4%	5.0%	-2.5%	-4.3%	-5.9%
* Residentia	2009	166	0.3%	Gemischt	Tessin	104.00	116.01	-10.3%	2.9%	7.4%	2.5%	-14.0%	-5.7%
* Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds													
TOTAL		60'887	100.0%				0	20.3%	2.6%	5.9%	5.0%	-15.2%	0.9%



Bemerkung: Marktkapitalisierungen & Gewichte basieren auf SIX Daten, Preise basieren auf Bloomberg Daten. NAV entsprechen den Geschäftsabschlüssen, welche intern dividendenbereinigt werden. „Gemischt“ bedeutet, das Portfolio besteht aus verschiedenen Sektoren. Regionen- und 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 **28**
CHF Mrd. **Anlagevermögen**



11
**Immobilienanlage-
produkte** und **externe
Mandate**



1100+
Liegenschaften in der
Schweiz



~ **95**
erfahrene Mitarbeitende
in Basel, Zürich und Lausanne



Mehr als **80**
Jahre **track record**



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



Nachhaltige
und diversifizierte Strategie



Solide
Governance- & Risk-
Struktur



Ältester
Schweizer Immobilienfonds
mit **UBS «Foncipars»**

Unsere Immobilienanlagelösungen auf einen Blick

	Anlageschwerpunkte	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Kotierte Fonds						
UBS Direct Residential	Wohnbauten/gesamte Schweiz	705	776	814	933	966
UBS Direct Urban	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	447	492	577	590	584
UBS «Anfos»	Wohnbauten/Deutschschweiz	2704	2808	2925	3081	3183
UBS «Foncipars»	Wohnbauten/Westschweiz	1492	1607	1703	1829	1953
UBS «Sima»	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	9895	10307	11 028	11 452	11 701
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten/gesamte Schweiz	1987	2051	2074	2121	2159
Residentia ²	Wohnbauten/Tessin			247	250	243
UBS PF Europe ³	Alle Nutzungen/Europa				271	276
Anlagestiftungen						
UBS AST-IS	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	2308	2384	2491	2618	2704
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten/gesamte Schweiz	711	711	728	772	776
Externe Mandate						
Externes Mandat	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	2953	3141	3194	3475	3475
Total Portfolio Real Estate Switzerland		23 202	24 277	25 781	27 392	28 020
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)		5,5	4,6	6,2	6,2	2,3

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); 2018-2022: Verkehrswerte in Mio. CHF;

¹ Externes Mandat per 31.12.2022; UBS «Anfos» per 30.09.2023; UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Swissreal», Residentia und UBS PF Europe per 31.12.2023; UBS AST-IS und UBS AST-KIS per 29.02.2024

² Residentia: Übernahme des Fondsmanagement durch Real Estate Switzerland per 01.02.2021; ³ Umrechnungskurs: EUR 1 = 0.926 CHF (per 31.12.2023)

Abschnitt 6

Schweizer Immobilienmarkt

Zusammenfassung: Schweizer Immobilienmarkt 1H24

Makroökonomie



- Konjunkturelle Herausforderungen im 1. Halbjahr 2024, Erholung ab dem 2. Halbjahr erwartet
 - Global niedrige Nachfrage und starker Franken schwächen Industrie
 - Robuster Arbeitsmarkt und Dienstleistungssektor wirken stützend
- Deutliche Beruhigung bei Inflation sollte Zinssenkungen ermöglichen.
- Restrisiken für Inflation aber auch Konjunktur, insbesondere angesichts geopolitischer Verwerfungen, bleiben bestehen.

Schweizer Immobilienmarkt



- Risikoprämie nähert sich nach Korrektur der Spitzenrenditen am Transaktionsmarkt und Beruhigung bei den Obligationen wieder langjährigem Mittelwert.
- Wohnungsmarkt durch Knappheit und starkes Mietpreiswachstum geprägt.
- Kommerzielle Nutzermärkte spüren konjunkturelle Abschwächung, befinden sich aber – besonders im internationalen Vergleich – in gesunder Verfassung. Konsolidierungen verschärfen die Polarisierung.

Strategische Empfehlungen



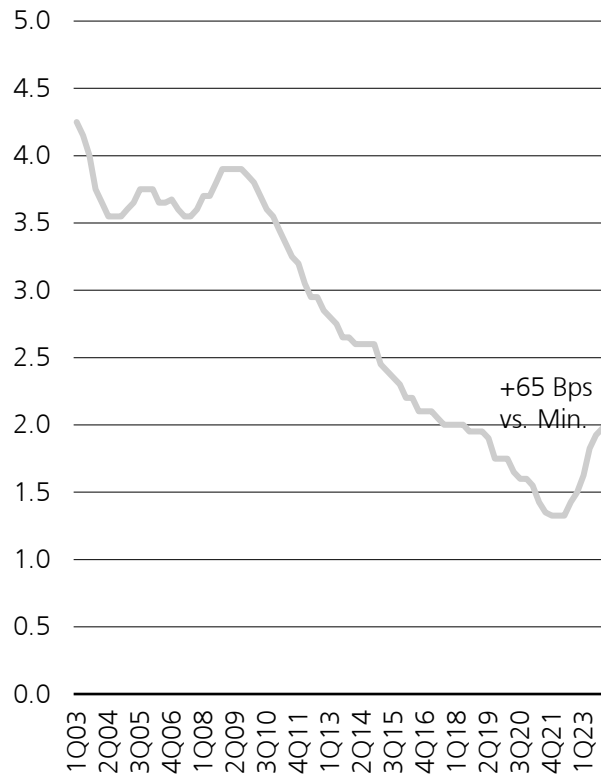
- Höheres Zinsumfeld stellt Einkommensrendite ins Zentrum.
- Wohnen sticht mit positiven Mietwachstumsperspektiven heraus, Regulierungsrisiko steigt aber auch.
- Bei kommerziellen Liegenschaften rückt Qualität der Lage und des Objekts noch weiter in den Vordergrund.
- Supertrends «Demographie», «Digitalisierung», «Dekarbonisierung» und «Deglobalisierung» führen zu Verschiebungen an den Nutzermärkten und eröffnen Investitionsmöglichkeiten

Quelle: UBS Asset Management, (REPM); Februar 2024

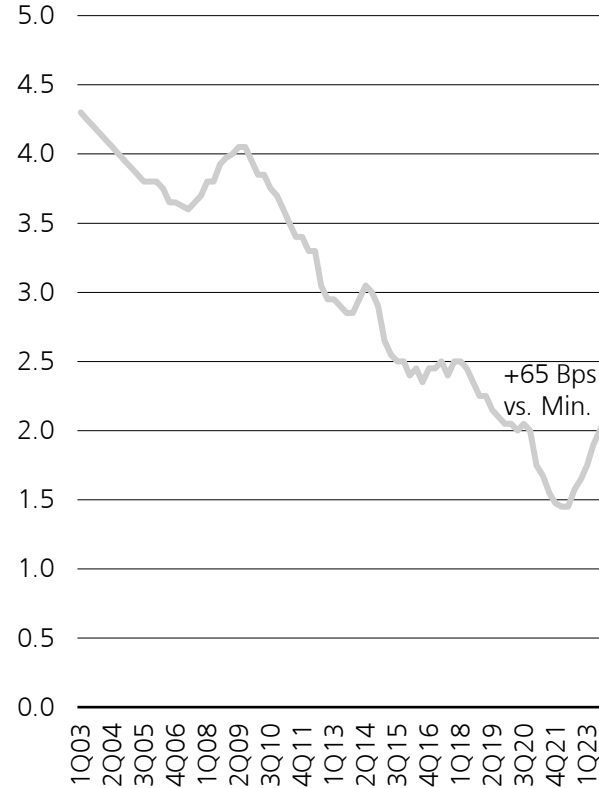
Wohnen und Büro nun mit vergleichbaren Korrekturen

Frühere Korrekturen werden dem Verkaufsflächenmarkt angerechnet

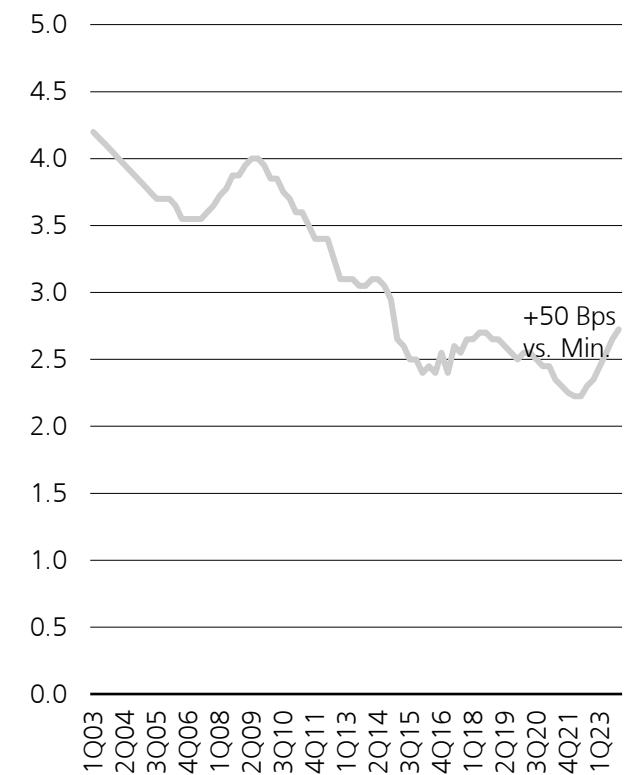
Mehrfamilienhäuser



Büroflächen



Verkaufsflächen

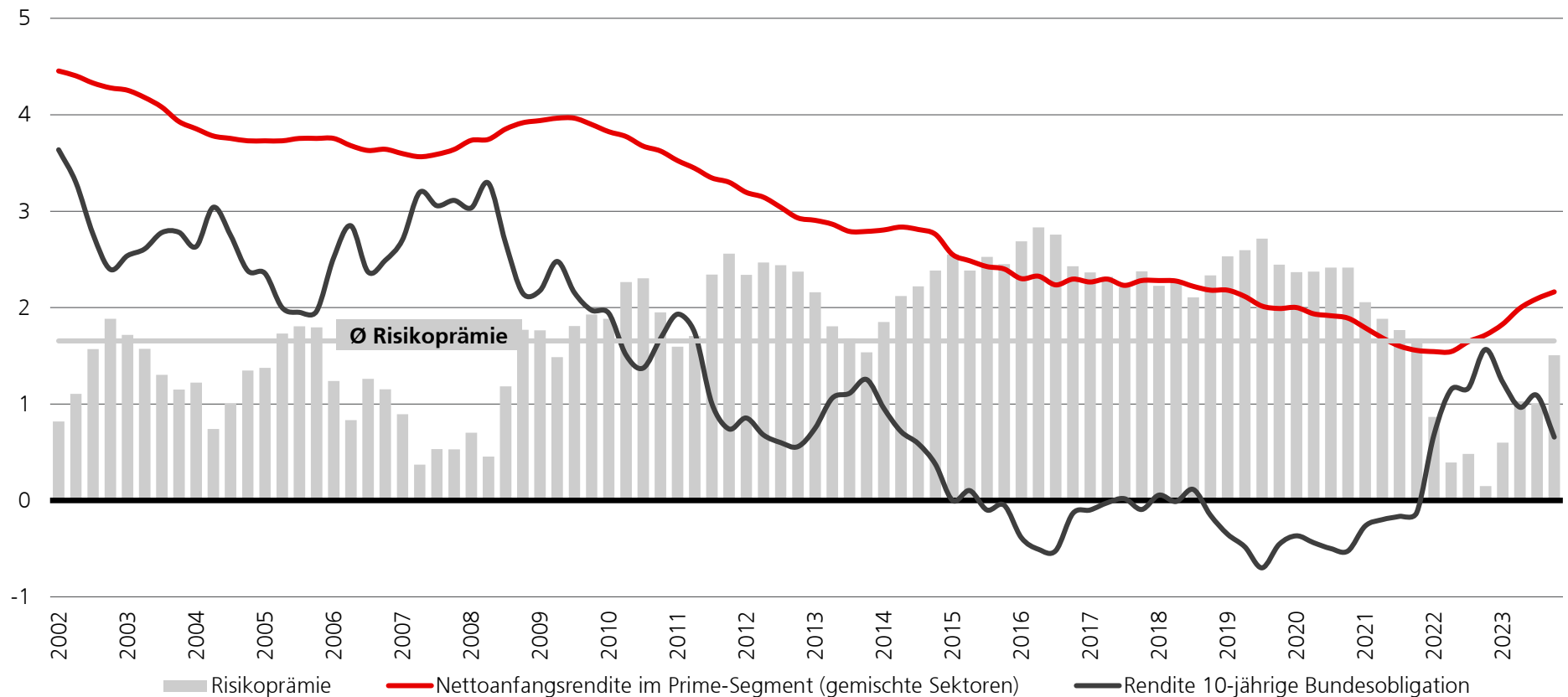


Quelle: Wüest Partner; UBS Asset Management (REPM); Februar 2024
 Letzter Datenpunkt: 4Q23

Risikoprämie legt wieder deutlich zu

Immobilienpremium lag im 4. Quartal 2023 nur noch knapp unter dem langjährigen Mittel

Rendite 10-jährige Bundesobligation, Nettoanfangsrendite Prime-Immobilien und resultierende Risikoprämie (%)



Quelle: Wüest Partner; SNB; UBS Asset Management (REPM); Februar 2024
Letzter Datenpunkt: 4Q23

Dienstleistungssektor stützt die Schweizer Wirtschaft

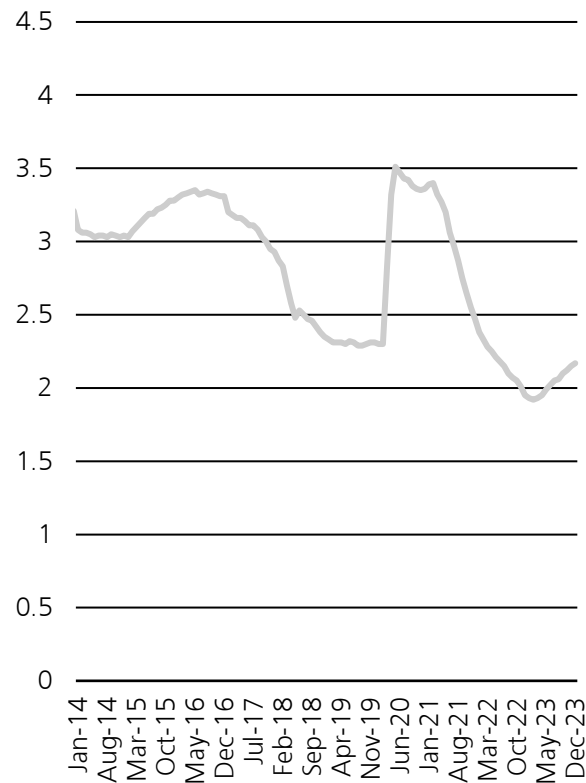
Stabiler Arbeitsmarkt stützt privaten Konsum

Einkaufsmanagerindex (PMI) - Dienstleistungen



Quelle: procure.ch; Refinitiv; Letzter Datenpunkt: Januar 2024

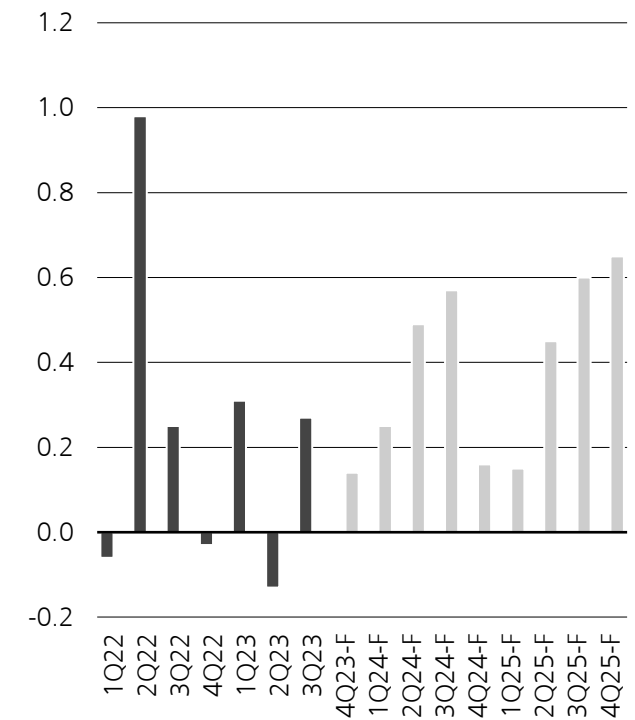
Arbeitslosenquote (%)



Quelle: Refinitiv; Bundesamt für Statistik; Letzter Datenpunkt: Januar 2024

Wirtschaftswachstum Schweiz

(Bruttoinlandsprodukt, %, im Vergleich vom Vorquartal, real, kalender-, saison-, und Sportevent-bereinigt)

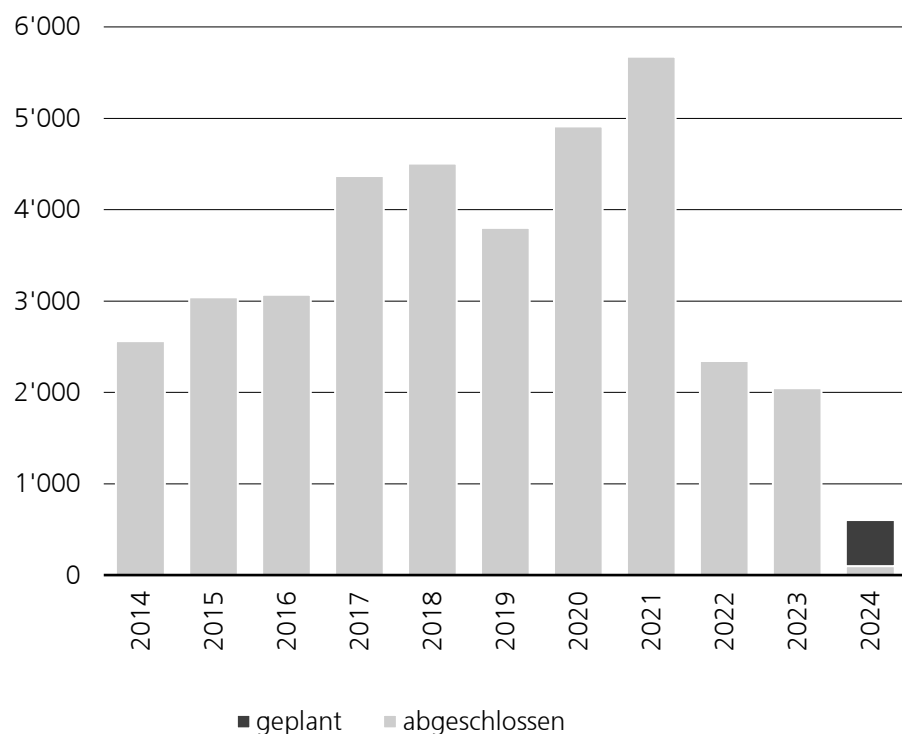


Quelle: SECO, Oxford Economics; Letzter Datenpunkt: 3Q23

Weiterhin eher niedrige Transaktionsdynamik

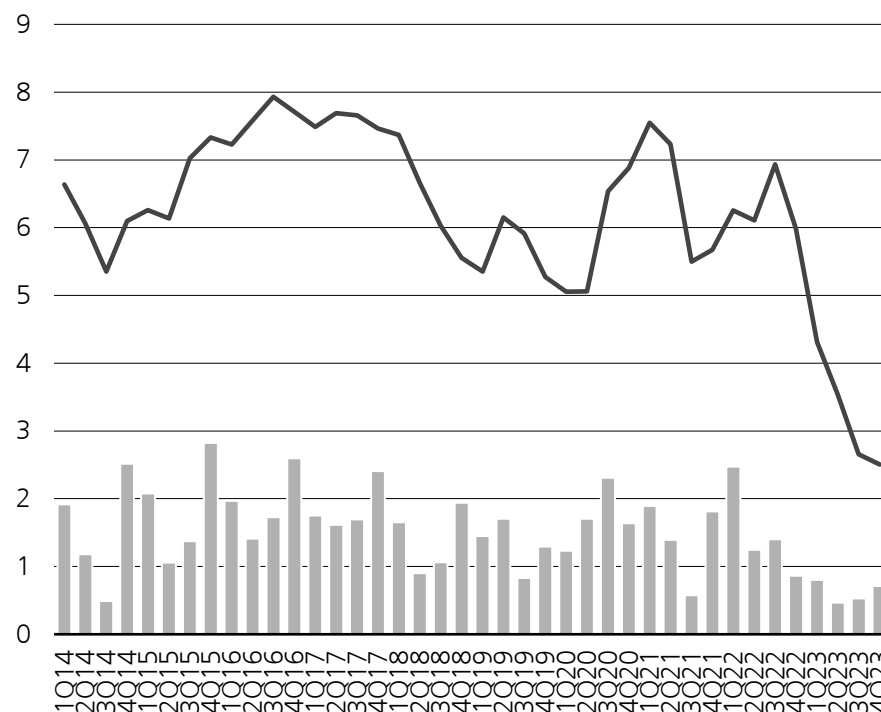
Veränderte Rahmenbedingungen wirken anhaltend bremsend auf den Kapital- und Transaktionsmarkt

Kapitalmarkttransaktionen (Fremd- und Eigenkapital) am Schweizer Immobilienanlagemarkt (in CHF Mio.)



Quelle: Safra Sarasin; UBS Asset Management (REPM); Februar 2024
 Letzter Datenpunkt: 12. Februar 2024

Immobilientransaktionsvolumen
 (Quartals- und 12-Monats-Summe, in CHF Mrd.)*

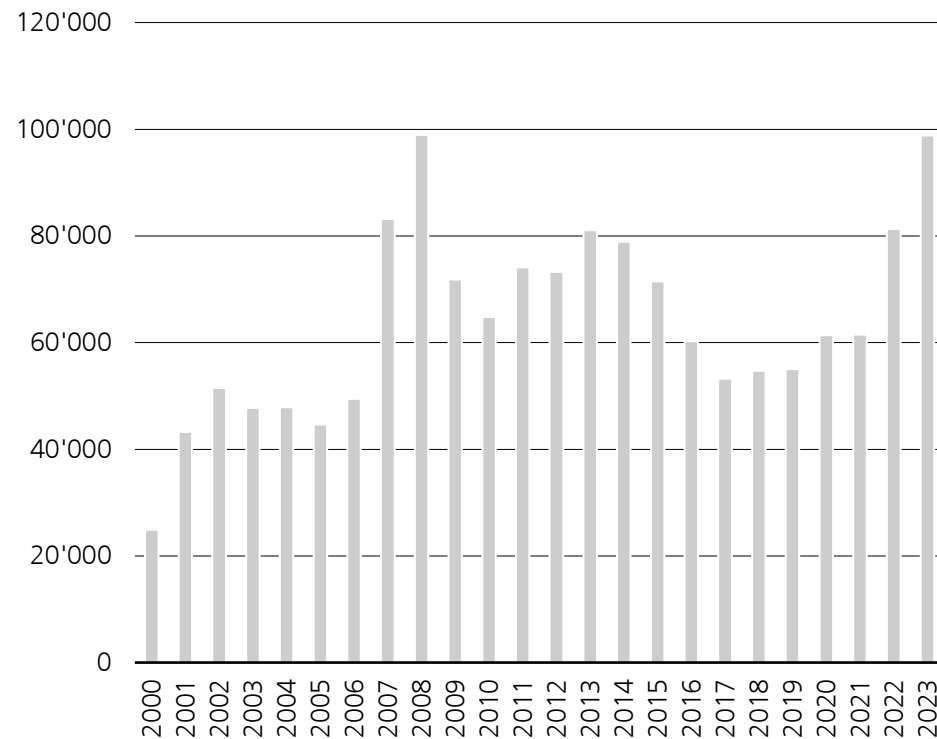


Quelle: MSCI RCA; UBS Asset Management (REPM); Februar 2024;
 Letzter Datenpunkt: 4Q23
 Anmerkung: * Registriert von RCA (Teilerhebung)

Mietwohnungsmarkt: Steigende Nachfrage...

Rekord-Wanderungssaldo von 2008 nur minimal unterschritten

Wanderungssaldo der Schweiz (ständige Bevölkerung)



Quelle: Staatssekretariat für Migration; Letzter Datenpunkt: Dezember 2023

Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt

(Summe über 12 Monate, Anzahl Wohneinheiten)



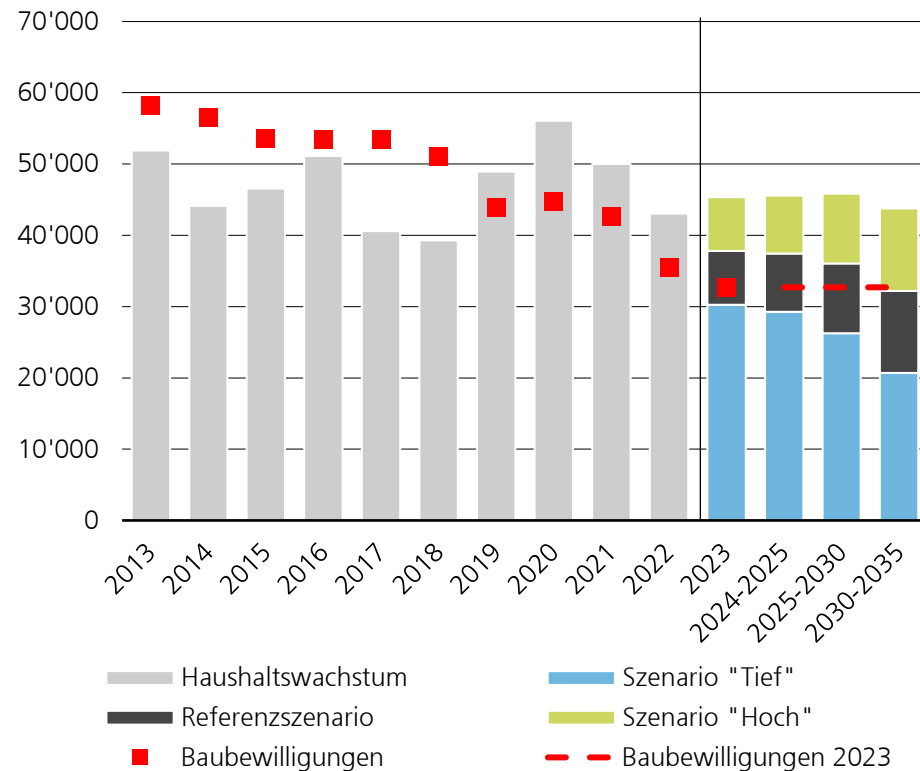
Quelle: Bauinfo; Letzter Datenpunkt: 4Q23

...führt zu Knappheit...

Anzahl der zusätzlichen Haushalte übersteigt bewilligte Wohnungen deutlich

Haushaltswachstum und Bautätigkeit

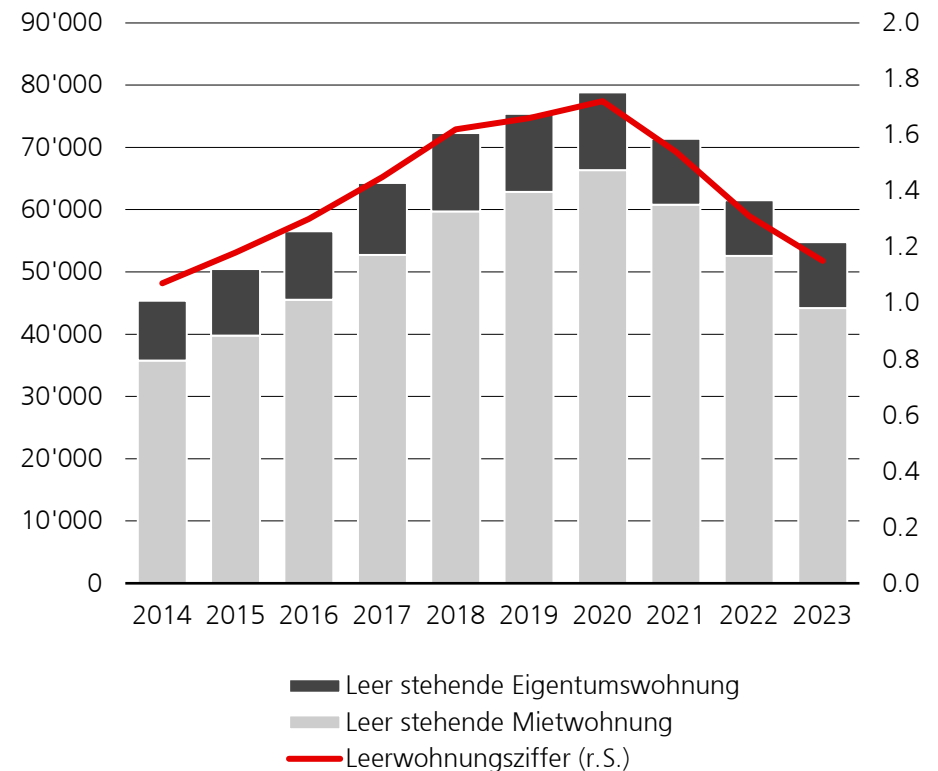
(Total Anzahl Haushalte und Anzahl Wohneinheiten)



Quelle: Bundesamt für Statistik; UBS Asset Management (REPM); Februar 2024;
 Letzter Datenpunkt: 2022

Leerwohnungen

(Total (linke Achse); in % des Bestands (rechte Achse))



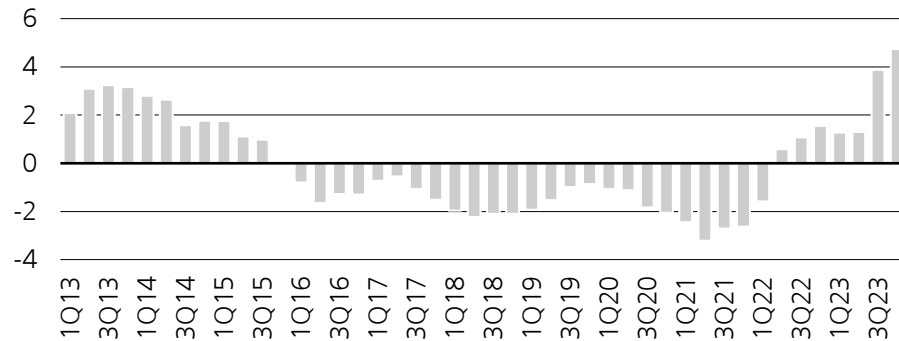
Quelle: Bundesamt für Statistik; Letzter Datenpunkt: Juni 2023

...und steigenden Mieten

Referenzzinssatzerhöhung ermöglicht zusätzliche Anhebung der Bestandsmieten

Mietpreiswachstum

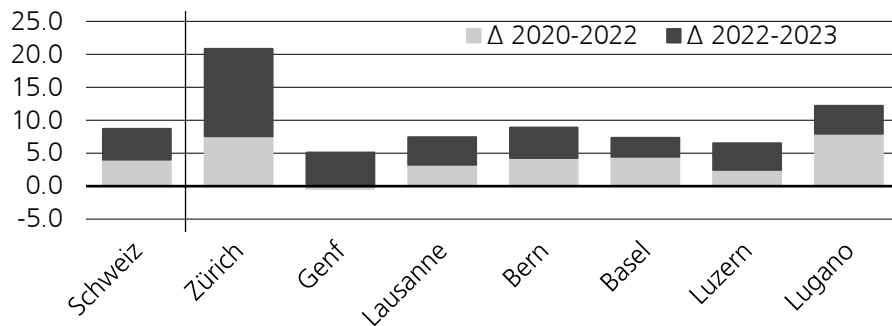
(%, im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 4Q23

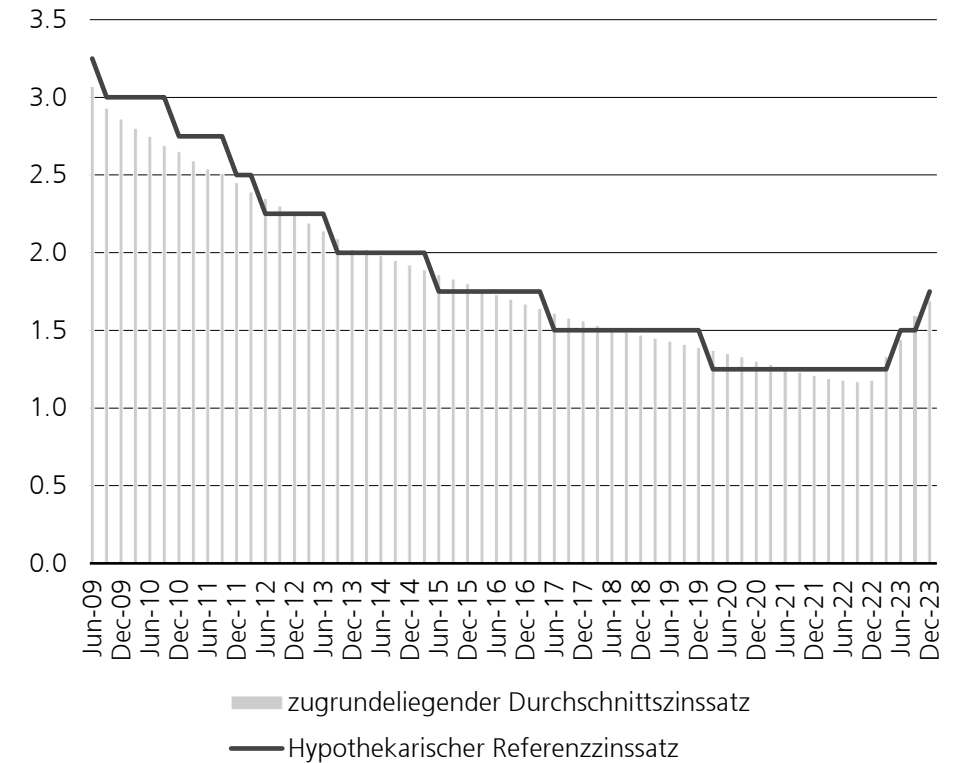
Veränderung der Angebotsmieten in Schweizer Grosstädten

(%, Vergleich Dez. 2020 – Dez. 2023)



Quelle: homegate, Letzter Datenpunkt: Dezember 2023

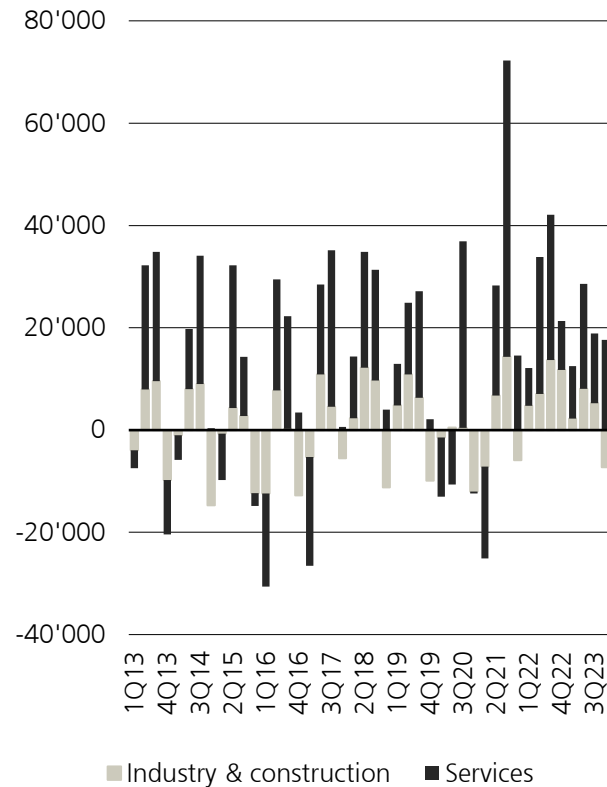
Entwicklung hypothekarischer Referenzzinssatz und zugrundeliegender Durchschnittssatz (%)



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen; Letzter Datenpunkt: Dezember 2023

Büros: Schweizer Markt in (vergleichsweise) komfortabler Lage

Beschäftigungswachstum
(VZAE)



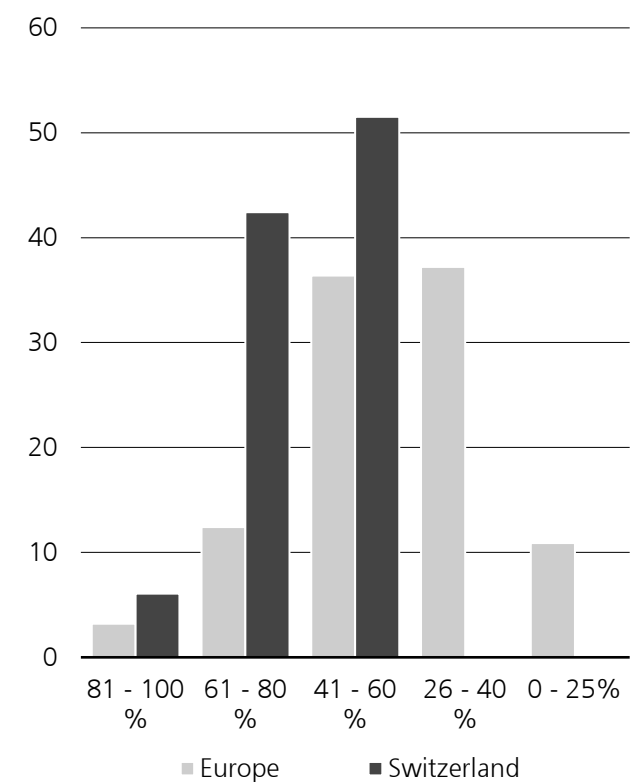
Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft; Letzter Datenpunkt: 4Q23

Büroflächen Angebot
(in % des Bestands)



Quelle: Refinitiv; Bundesamt für Statistik; Letzter Datenpunkt: Januar 2024

Anteil der Mitarbeitenden nach Anzahl Arbeitstagen im Büro (%)

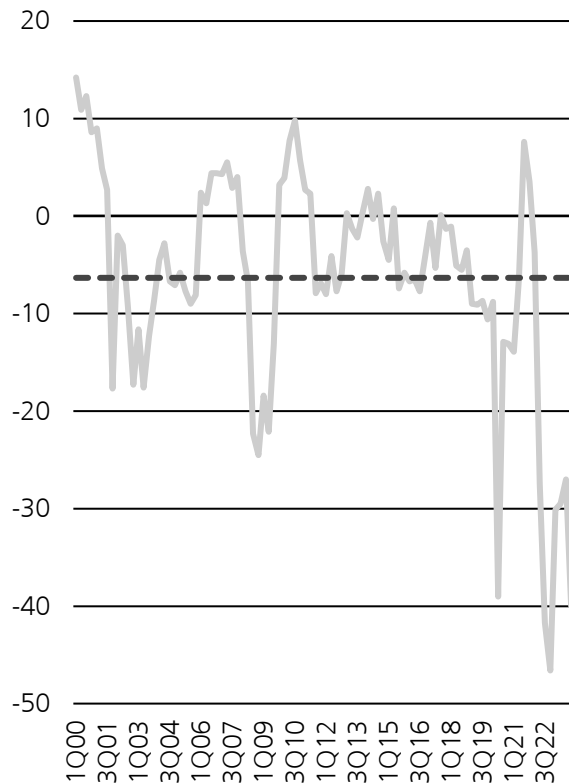


Quelle: SECO, Oxford Economics; Letzter Datenpunkt: 3Q23

Verkaufsflächen: Mieten trotz der schlechteren Stimmung

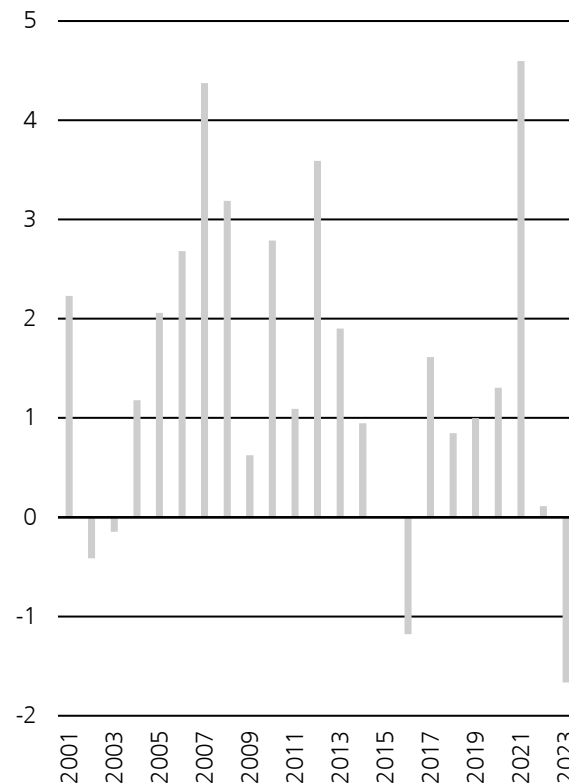
Kauflust leidet unter Reallohnverlusten

Konsumentenstimmung



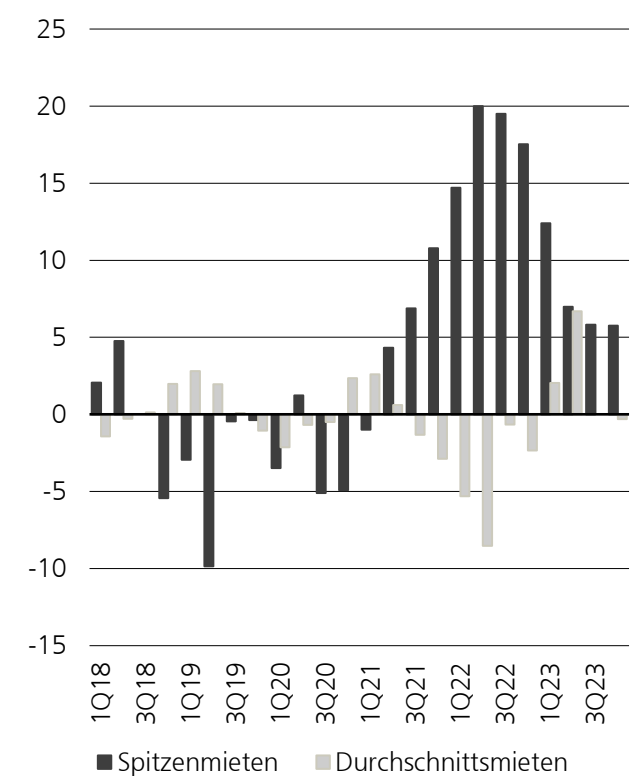
Quelle: Refinitiv; SECO; Letzter Datenpunkt: 4Q23

Veränderung Detailhandelsumsätze (%, im Vorjahresvergleich)



Quelle: Refinitiv, Bundesamt für Statistik;
Letzter Datenpunkt: Dezember 2023

Mietpreiswachstum (%, im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; UBS Asset Management (REPM); Februar 2024; Letzter Datenpunkt: 4Q23

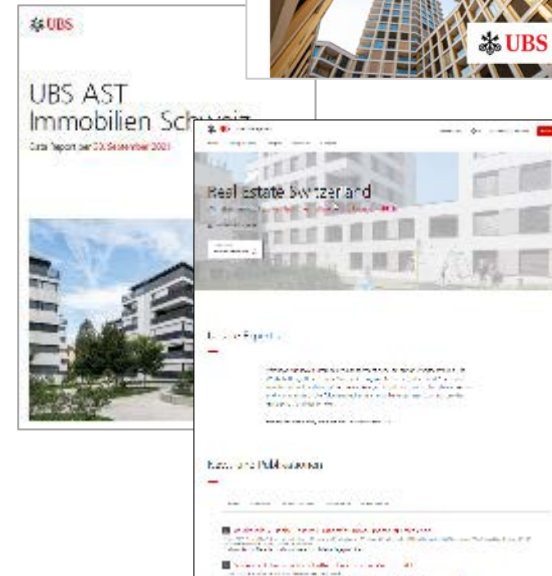
Verfolgen Sie unsere Aktivitäten!



Immo-Flash und
Immo-Update
Abonnieren Sie
unsere Newsletter



Property Finder
Entdecken Sie unsere
Liegenschaften online



www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz



Kontaktinformationen

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Urs Fäs, CFA, MRICS
Head of Investment Products
Real Estate Switzerland
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

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

Nicki M. Weber
Head of Market Specialists Switzerland,
Germany and Austria
Real Estate & Private Markets
Europaallee 21
8004 Zürich

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

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

Disclaimer

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Als Investoren in Anlagegruppen der UBS Anlagestiftung 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 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.