

# UBS Direct Residential

Kapitalerhöhung für Oktober / November 2024 geplant



# Investment Pipeline per August 2024

Gebäudeart	Ort	Strasse	Projektart	Total Volumen in Mio. CHF	Antritt*/ Baubeginn
Gemischte Bauten	Zürich	Birmensdorferstrasse	Gesamtsanierung	8	4Q24
Wohnliegenschaft	Zürich	Stettbacherrain	Ersatzneubau	30	*2Q25
Wohnliegenschaft	Zürich	Wehntalerstrasse	Ersatzneubau	25	3Q25
Wohnliegenschaft	Zürich	Schwandenholzstrasse	Gesamtsanierung	7	2Q26
<b>Total</b>				<b>70</b>	

Kapitalerhöhung über rund CHF 70 Mio.  
für Oktober/Anfang November 2024 geplant

Bekanntgabe der definitiven Konditionen Ende September 2024



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2024

Abschnitt 1

# Schweizer Immobilienmarkt

# Schweizer Immobilienmarkt 1H24

## Makroökonomie



- Konjunkturelle Herausforderungen im 1. Halbjahr 2024, Erholung ab dem 2. Quartal erwartet.
- Deutliche Beruhigung bei Inflation ermöglicht Zinssenkungen. Aktuell wird eine weitere Zinssenkung erwartet.
- Restrisiken für Inflation und Konjunktur angesichts der angespannten geopolitischen Lage 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



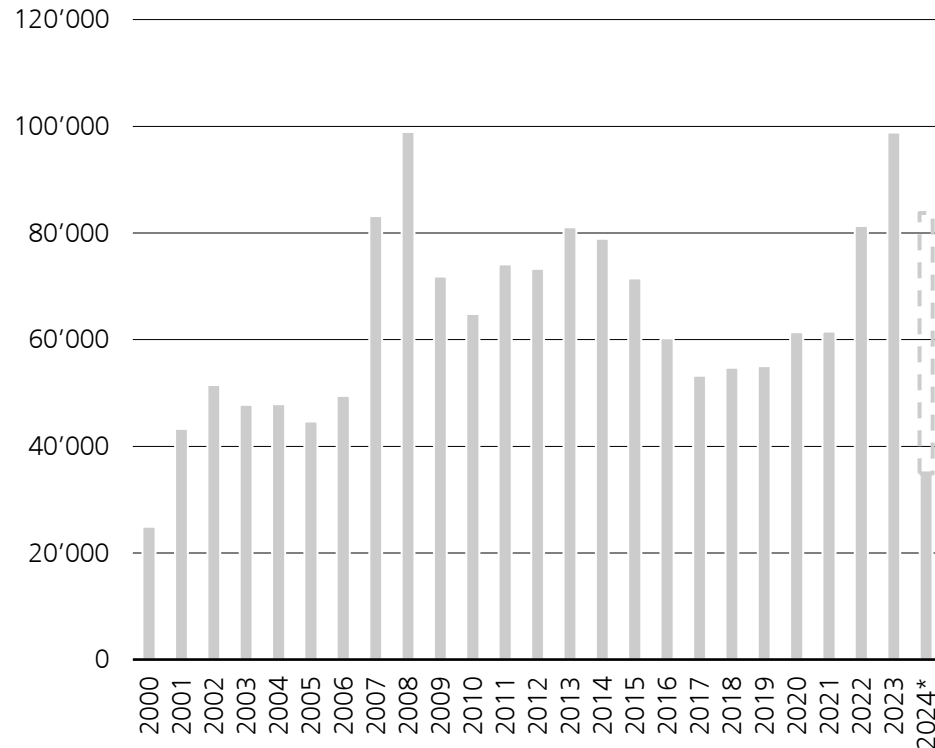
- Höheres Zinsumfeld stellt Einkommensrendite ins Zentrum.
- Wohnen sticht mit positiven Mietwachstumsperspektiven heraus, Regulierungsrisiko steigt aber auch.
- Bei kommerziellen Liegenschaften rückt Qualität der Lage und des Objekts noch weiter in den Vordergrund.
- Supertrends «Demographie», «Digitalisierung»,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

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

# Mietwohnungsmarkt: Steigende Nachfrage...

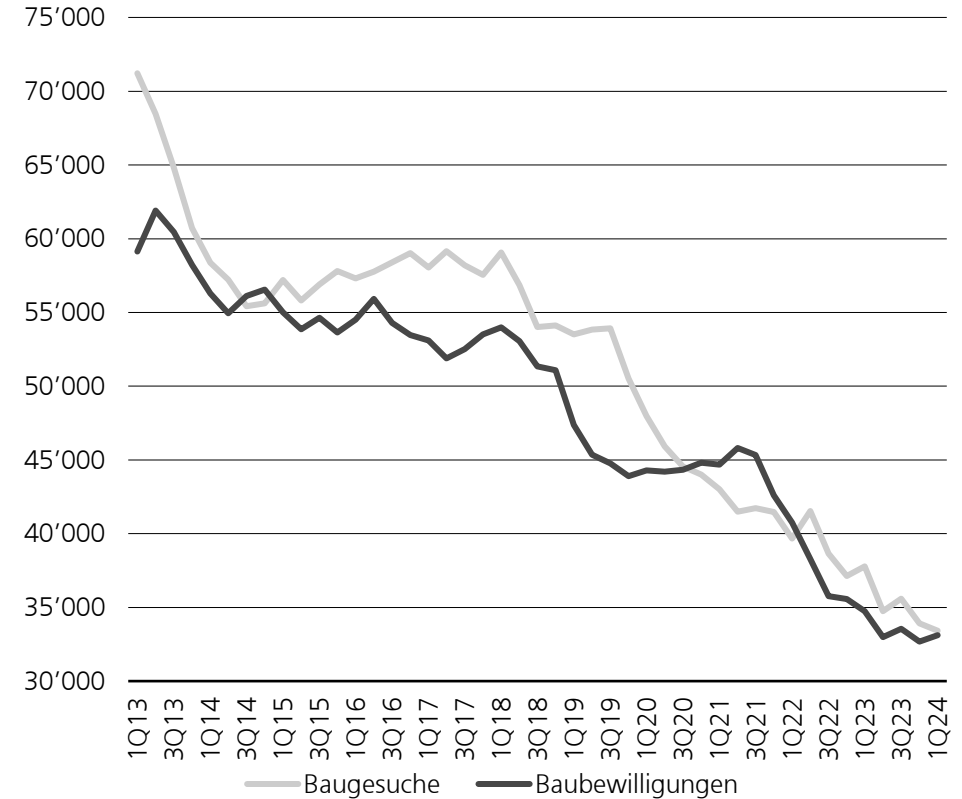
...bei rückläufiger Angebotsausweitung...

**Wanderungssaldo der Schweiz (ständige Bevölkerung)**



Quelle: Staatssekretariat für Migration; Letzter Datenpunkt: Mai 2024  
 \* 2024: Jan – Mai + Extrapolation (gestrichelt)

**Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt**  
 (Summe über 12 Monate, Anzahl Wohneinheiten)



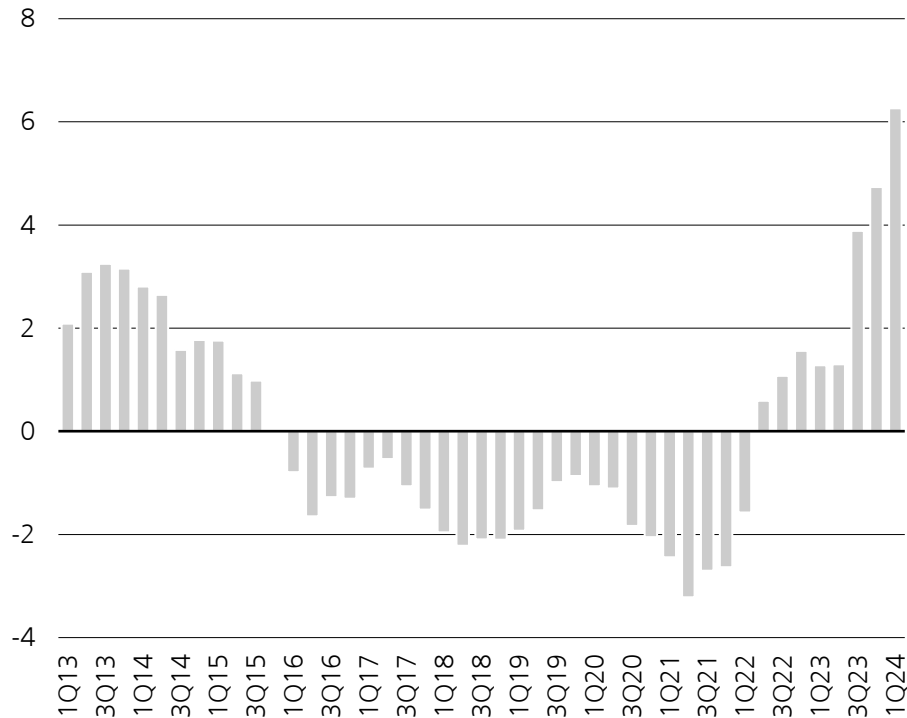
Quelle: Bauinfo; Letzter Datenpunkt: 1Q24

# ... lässt Angebotsmieten steigen

Referenzzinssatz stabilisiert sich bei 1,75%

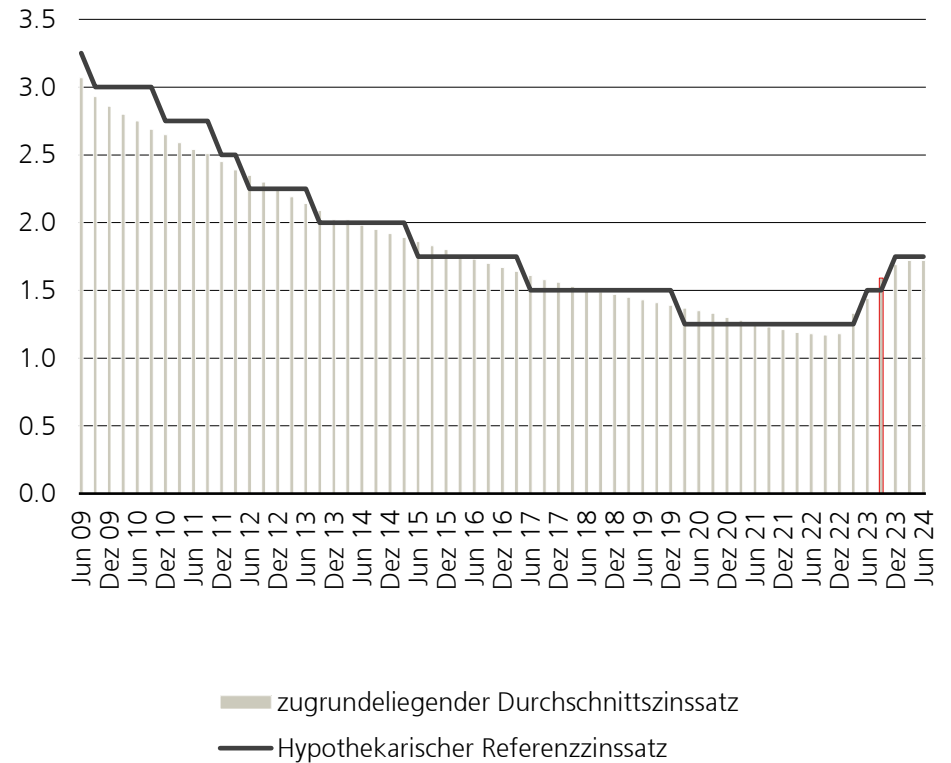
## Mietpreiswachstum

(%, im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 1Q24

## Entwicklung hypothekarischer Referenzzinssatz und zugrundeliegender Durchschnittssatz (%)



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen; Letzter Datenpunkt: Juni 2024

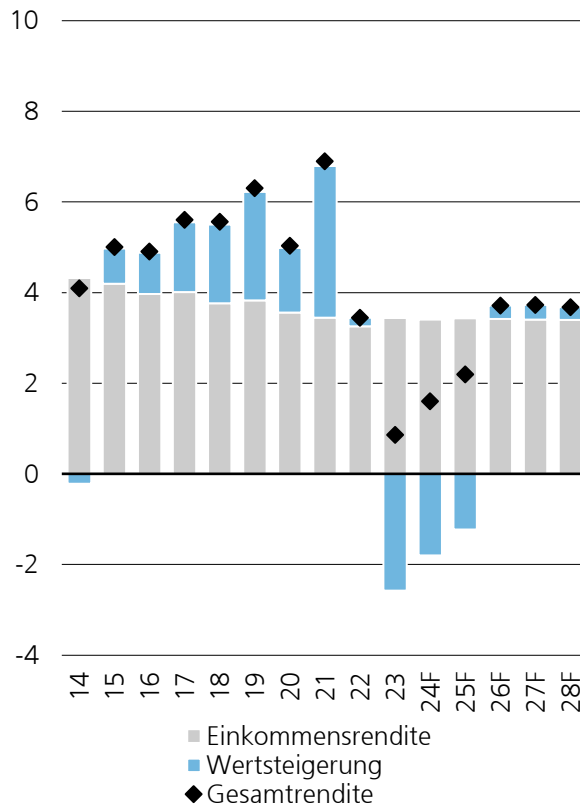
# Einkommensrendite rutscht im neuen Zinsumfeld in den Vordergrund

Verhaltene Korrekturen für Schweizer Immobilienanlagen

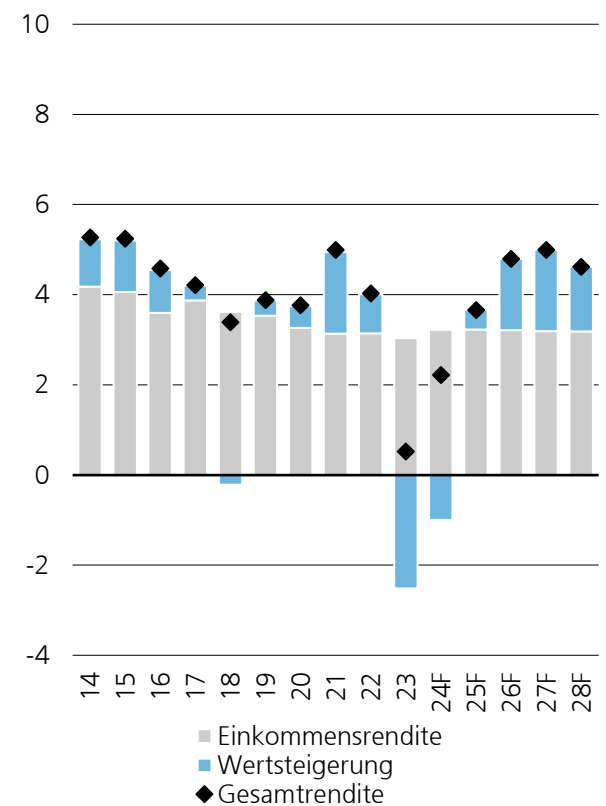
**Mehrfamilienhäuser**



**Büroflächen**



**Verkaufsflächen**



Quelle: MSCI; Wüest Partner; Oxford Economics; UBS Asset Management (REPM); April 2024  
 Letzter Datenpunkt: 2023

Abschnitt 2

# UBS Direct Residential



# Was für UBS Direct Residential spricht

## Produkt

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Direktinvestitionen überwiegend in Wohnbauten
  - Fondserträge steuerfrei für Schweizer Anleger
  - Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
  - Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
- 

## Portfolio

- Geographische Konzentration auf ausgewählte Agglomerationsregionen in der gesamten Schweiz
  - Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
  - Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung und Nachverdichtung
  - Fokussierung auf Nachhaltigkeit: verbindliche Ziele auf dem Weg zu Netto Null im Fondsvertrag festgelegt; bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen werden stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte mitberücksichtigt.
- 

## Management

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

# Key Facts per Jahresabschluss 30. Juni 2023

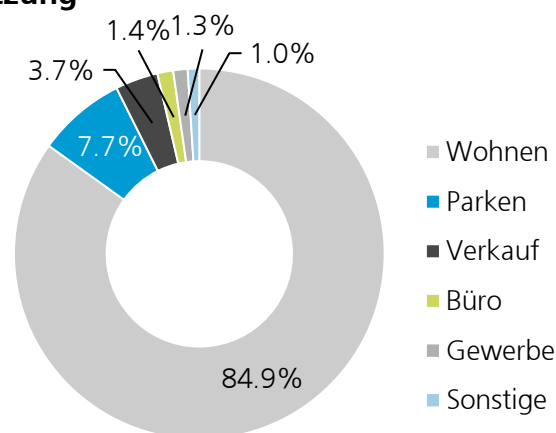
## Attraktive Wohn- und Lebensräume mit einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 2006
- Immobilienfonds mit Direktinvestitionen überwiegend in Wohnbauten
- Geographische Konzentration auf ausgewählte Agglomerationsregionen in der gesamten Schweiz
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf Nachhaltigkeit: verbindliche Ziele auf dem Weg zu Netto Null im Fondsvertrag festgelegt; bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen werden stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte mitberücksichtigt.

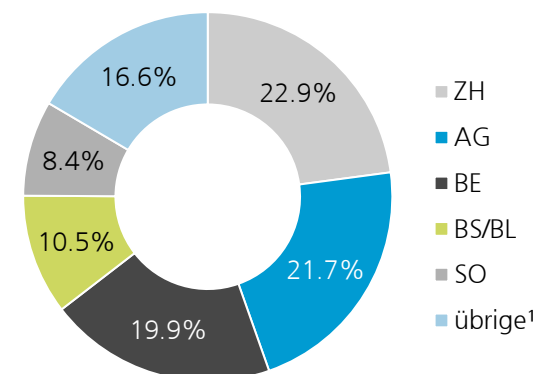
### Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 676,5 Mio.
Verkehrswert	CHF 955,7 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 38,8 Mio.
Mietausfallrate	3,1%
Fremdfinanzierungsquote	26,7%
Anlagerendite	3,7%
Performance	-0,4%
Anzahl Liegenschaften	84

### Nutzung



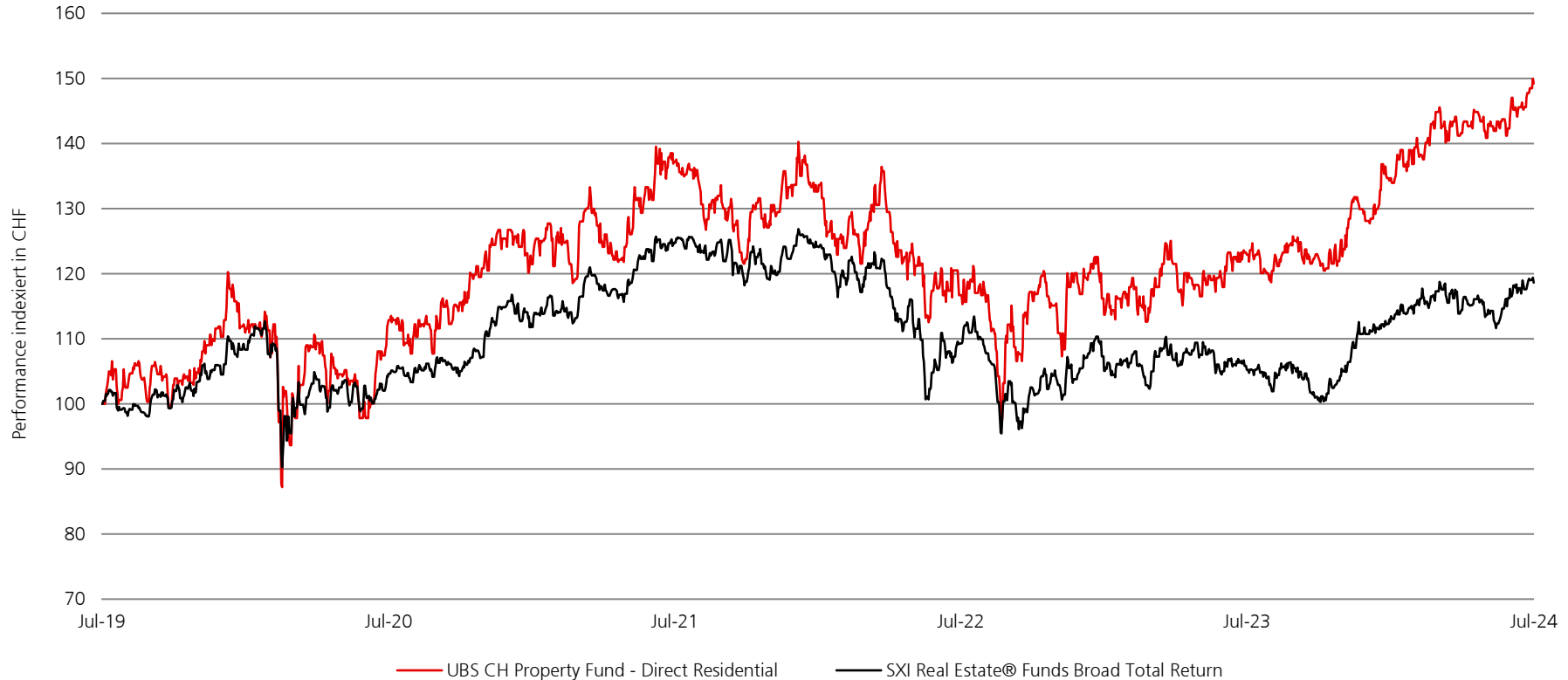
### Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 30. Juni 2023; Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Details zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien können dem Fondsprospekt entnommen werden. Die Folie 20 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes. 1 Übrige Regionen: SG: 7.0%, VD: 3.0%, LU 2.1%, FR 1.6%, GE: 1.5%, TG: 1.4%

# Benchmarkvergleich

Performance in % per 31.7.2024							
	2020	2021	2022	2023	2024 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS DR	14.9%	5.5%	-12.6%	9.6%	16.5%	49.2%	8.3%
BM	10.8%	7.3%	-15.2%	5.0%	7.1%	18.6%	3.5%



Performance: Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende Juli 2024

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

# Kennzahlen Schweizer Immobilienfonds (SXI Real Estate® Funds Broad)

Name	Erstmission	Kurs 31.07.2024	Letzte 12 Monate		Performance			Vola. 3 Jahre ann.	NAV p. Anteil (prov.)	Agio	Ausschüt- tungs- rendite (%)	TER <sub>REF</sub> (MV)	Handels- umsatz Mio. CHF <sup>1</sup>	Markt- kapitalisierung Mio. CHF	Anlagefokus	Grund- besitz <sup>2</sup>	
			Hoch	Tief	YTD	-1 Jahr	-5 Jahre p.a.										
UBS SWISS SIMA	1950	141.5	145.00	120.00	8.3%	16.1%	5.1%	11.6%	102.3	38.3%	2.3%	0.96%	87.0	10'425.7	Gemischt	Indirekt	
CS REF SIAT	1956	227	230.00	190.00	7.1%	17.0%	5.1%	13.7%	162.1	40.0%	2.3%	0.80%	28.4	3'723.6	Wohnen	Indirekt	
CS REF LIVINGPLUS	2007	147.5	152.00	126.00	5.3%	12.7%	2.6%	11.7%	110.6	33.3%	2.4%	0.73%	28.5	3'076.0	Wohnen	Direkt	
UBS SWISS ANFOS	1956	88	90.00	74.20	7.8%	17.9%	5.4%	11.9%	64.6	36.1%	2.0%	0.89%	13.1	3'125.2	Wohnen	Indirekt	
ROTHSCHILD RE SWISS	2010	149	153.00	125.50	11.9%	13.2%	5.6%	11.8%	121.1	23.0%	2.6%	0.81%	27.1	2'389.7	Wohnen	Direkt	
CS REF GREEN PROPERTY	2009	121.5	130.50	107.00	2.9%	2.1%	-1.4%	14.2%	118.0	3.0%	2.6%	0.90%	29.9	2'385.2	Gemischt	Direkt	
LA FONCIERE	1954	138	141.50	120.50	7.5%	13.0%	5.1%	11.8%	105.1	31.3%	1.8%	0.72%	14.3	2'022.4	Wohnen	Indirekt	
UBS FONCIPARS	1943	135.5	139.50	111.50	10.6%	21.3%	7.1%	12.7%	100.4	35.0%	2.0%	0.85%	16.7	1'931.0	Wohnen	Indirekt	
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	2015	115.5	124.50	110.50	-3.7%	2.3%	9.2%	113.2	2.0%	2.3%	0.99%	21.9	2'494.8	Wohnen	Direkt		
IMMOFONDS	1969	536	580.00	485.00	3.1%	3.4%	6.2%	12.1%	409.6	30.9%	2.5%	0.74%	15.5	1'882.2	Wohnen	Indirekt	
SWISSCANTO IFCA	1968	183.5	185.00	142.50	18.7%	24.6%	7.4%	14.3%	125.3	46.4%	2.1%	0.90%	19.3	1'932.8	Wohnen	Indirekt	
SCHRODER IMMOPLUS	1997	159	163.50	133.50	5.3%	15.9%	1.7%	10.8%	144.8	9.8%	3.1%	1.04%	14.4	1'698.2	Geschäft	Indirekt	
REALSTONE	2008	125.5	131.00	113.50	4.2%	4.2%	0.6%	10.7%	121.3	3.4%	2.9%	1.17%	15.9	1'683.6	Wohnen	Direkt	
FIR	1953	223	229.00	191.50	5.2%	15.2%	4.1%	9.9%	166.0	34.4%	2.0%	0.68%	10.1	1'699.9	Wohnen	Indirekt	
SOLVALOR 61	1953	297	303.00	264.00	5.1%	13.0%	5.2%	14.7%	233.2	27.4%	1.8%	0.76%	20.5	1'719.0	Wohnen	Direkt	
UBS SW SWISSREAL	1962	66.4	68.40	57.20	11.7%	13.6%	1.0%	8.4%	61.1	8.7%	4.0%	1.10%	23.7	1'636.1	Geschäft	Indirekt	
CS REF INTERSWISS	1954	177	180.00	147.00	8.6%	14.7%	0.5%	12.6%	187.3	-5.5%	4.2%	1.22%	12.7	1'570.1	Geschäft	Indirekt	
PROCIMMO	2007	159	160.50	128.50	9.7%	17.5%	2.1%	13.0%	147.1	8.1%	3.5%	1.25%	12.5	1'553.9	Geschäft	Direkt	
IMMO HELVETIC	1943	209	218.00	191.50	6.7%	6.7%	2.6%	12.3%	184.0	13.6%	3.2%	0.80%	10.7	1'254.0	Wohnen	Indirekt	
ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	2018	116	118.00	102.00	3.6%	n.a.	n.a.	n.a.	106.0	9.4%	2.4%	0.95%	8.6	1'114.1	Wohnen	Direkt	
BONHOTE IMMOBILIER	1960	149	156.00	122.00	9.4%	17.8%	4.2%	10.3%	123.6	20.6%	2.2%	1.06%	8.9	1'101.4	Wohnen	Direkt	
SWISSINVEST REAL	2006	194.5	199.00	164.50	5.7%	11.0%	4.6%	13.3%	159.5	21.9%	2.3%	0.79%	6.9	1'028.1	Wohnen	Indirekt	
SF SUSTAINABLE PROPERTY	2010	122.5	127.50	106.00	1.8%	10.7%	0.4%	16.5%	118.5	3.4%	2.6%	1.17%	11.7	1'031.0	Wohnen	Direkt	
PATRIMONIUM	2007	165.5	176.00	138.00	2.3%	14.7%	4.1%	14.0%	146.7	12.8%	2.2%	0.90%	9.9	946.8	Wohnen	Direkt	
UBS DIRECT RESIDENTIAL	2006	20.5	20.60	16.55	16.5%	21.4%	8.3%	12.1%	14.6	40.3%	2.0%	0.94%	13.7	952.5	Wohnen	Direkt	
HELVETIA SWISS PF	2020	107	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	100.7	6.2%	2.6%	0.95%	n.a.	869.4	Wohnen	Direkt	
BALOISE SWISS PROPERTY	2018	116	121.00	107.00	-1.3%	10.1%	n.a.	n.a.	105.0	10.4%	2.6%	0.90%	7.8	836.2	Wohnen	Direkt	
CS REF LOGISTICSPLUS	2014	100.5	105.00	87.00	6.2%	12.1%	0.8%	14.6%	101.7	-1.2%	3.5%	0.74%	8.1	804.0	Logistik	Direkt	
CRONOS IMMO FUND	2016	112.5	122.00	109.00	-3.9%	0.6%	n.a.	n.a.	106.2	5.9%	2.6%	0.83%	7.0	763.1	Wohnen	Direkt	
SF RETAIL PROPERTIES	2015	114	116.00	95.80	11.2%	15.0%	3.0%	16.0%	99.6	14.5%	3.8%	1.10%	3.6	738.7	Geschäft	Indirekt	
CS REF HOSPITALITY	2010	79.2	79.80	60.80	14.9%	29.9%	2.2%	16.2%	76.3	3.9%	3.2%	0.59%	4.9	669.6	Geschäft	Direkt	
SWISSCANTO COMMERCIAL	2010	101.5	107.00	88.80	6.4%	10.2%	2.3%	16.5%	97.8	3.7%	4.1%	1.10%	2.9	528.1	Geschäft	Direkt	
UBS DIRECT URBAN	2012	14	14.40	12.00	9.4%	11.8%	6.4%	17.7%	11.7	19.3%	2.4%	1.08%	7.3	503.9	Gemischt	Direkt	
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	2013	135	135.00	110.50	10.3%	17.1%	4.7%	9.9%	123.8	9.0%	2.3%	1.14%	6.0	499.5	Wohnen	Direkt	
PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	2009	153	155.00	117.50	20.6%	29.0%	2.6%	12.1%	135.1	13.3%	2.0%	1.13%	3.1	399.4	Wohnen	Direkt	
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	2016	87	95.40	72.20	22.0%	-0.1%	n.a.	n.a.	112.6	-22.7%	7.1%	1.52%	2.6	373.9	Geschäft	Indirekt	
SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	2015	89.4	108.00	86.80	-3.7%	n.a.	n.a.	n.a.	105.0	-14.9%	2.5%	0.97%	n.a.	304.2	Wohnen	Direkt	
GOOD BUILDINGS	2011	139.5	140.00	127.50	8.8%	6.8%	n.a.	n.a.	116.3	20.0%	3.0%	0.98%	3.6	290.4	Wohnen	Direkt	
SWISS CENTRAL CITY	2018	72	93.20	69.40	-2.6%	-20.6%	n.a.	n.a.	102.3	-29.6%	2.9%	1.28%	1.9	273.7	Wohnen	Direkt	
SUISSE ROMANDE PROPERTY	2014	99	100.50	74.00	17.6%	14.9%	-0.1%	20.2%	104.1	-4.9%	3.0%	1.38%	1.1	265.7	Wohnen	Direkt	
STREETBOX	2009	516	518.00	412.00	19.0%	25.4%	3.3%	13.8%	347.6	48.5%	3.0%	1.05%	1.7	221.7	Geschäft	Direkt	
SF COMMERCIAL PROPERTIES	2016	81.6	85.80	70.00	9.5%	7.1%	-0.1%	13.9%	86.3	-5.4%	5.2%	1.55%	1.1	195.8	Geschäft	Indirekt	
RESIDENTIA	2009	98.6	106.00	91.80	1.9%	1.9%	-3.9%	10.8%	109.4	-9.8%	3.4%	0.67%	2.0	157.8	Wohnen	Direkt	
<b>SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD</b>					<b>7.1%</b>	<b>12.7%</b>	<b>3.5%</b>	<b>9.6%</b>			<b>22.6%</b>	<b>2.5%</b>	<b>0.91%</b>	<b>556.7</b>	<b>62'203.2</b>		

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Datastream, Jahres-/Halbjahresberichte der Fonds. Daten per 31. Juli 2024. Die Management Fee ist in der Total Expense Ratio (TER) enthalten. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Die erwähnten Finanzinstrumente sind nur zu Illustrationszwecken gedacht und stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf dar. Die Nutzung von Leverage (Hebelfinanzierung) durch den Fonds kann zu einer verstärkten Reaktion auf Marktbewegungen führen, d.h. die Volatilität des Fonds erhöhen und zu einem grösseren Verlust führen als bei Produkten ohne Leverage. Wenn die Währung eines Finanzprodukts und/oder dessen Kosten von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Rendite und die Kosten aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken. Die Peer-Gruppe besteht aus allen Immobilienfonds, die im SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT) Index enthalten sind (d. h. Fonds, die an der Schweizer Börse kotiert sind und deren Vermögen zu mindestens 75 % in der Schweiz angelegt ist). Der Peer-Vergleich erstreckt sich nicht auf alle Merkmale der ausgewählten Produkte/Fonds. **1** Monatlicher Handelsumsatz – Ø der letzten 12 Monate **2** Die Besteuerung von Immobilienfonds unterscheidet sich, je nachdem, ob ein Fonds seine Liegenschaften im Direktbesitz hält oder indirekt über Tochtergesellschaften. **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

# Highlight aus dem Portfolio

Geschäftsjahr 2022/2023



## **Fertigstellung Wohnneubauprojekt Bussigny (VD), «Artemis»**

- Vollvermietete Wohnliegenschaft mit 42 Wohnungen
- Minergie Eco Zertifizierung und Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe
- Investitionsvolumen rund CHF 28 Mio.
- Mietzinseinnahmen von CHF 0,94 Mio.
- Bruttoanfangsrendite 3,4% auf Gestehungskosten
- Erste Liegenschaft im Kanton Vaud
- Bezug per 1. Mai 2023

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 30. Juni 2023

# Nachhaltigkeit Highlights

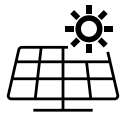
Geschäftsjahr 2022/2023



Mehr als **1/3** der Liegenschaften mit «DGNB im Betrieb» Zertifizierungen



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



> **300 MWh** Solarstrom produziert



> **15%** der bezogenen Energie aus erneuerbaren Energiequellen

//

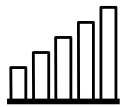
Auf unserem Weg zu Netto-Null wollen wir jährlich im Schnitt vier Heizungen sanieren. Diese konkreten Pläne machen unsere Nachhaltigkeitsziele griffig und finanzierbar.

**Christian Sturm**

Fund Manager  
UBS Direct Residential



# Überzeugende Fakten zu Real Estate Switzerland



Mehr als **28**  
CHF Mrd. **Anlagevermögen**



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



**1100+**  
**Liegenschaften** in der  
Schweiz



**~ 90**  
**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	2020	2021	2022	2023	2024 <sup>1</sup>
<b>Kotierte Fonds</b>						
UBS Direct Residential	Wohnbauten/gesamte Schweiz	776	814	933	966	966
UBS Direct Urban	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	492	577	590	584	584
UBS «Anfos»	Wohnbauten/Deutschschweiz	2808	2925	3081	3183	3206
UBS «Foncipars»	Wohnbauten/Westschweiz	1607	1703	1829	1953	1953
UBS «Sima»	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	10307	11 028	11 452	11 701	11 701
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten/gesamte Schweiz	2051	2074	2121	2159	2159
Residentia <sup>2</sup>	Wohnbauten/Tessin		247	250	243	243
UBS PF Europe <sup>3</sup>	Alle Nutzungen/Europa			271	276	276
<b>Anlagestiftungen<sup>4</sup></b>						
UBS AST-IS	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	2384	2491	2618	2700	2729
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten/gesamte Schweiz	711	728	772	776	776
<b>Externe Mandate</b>						
Externes Mandat	Alle Nutzungen/gesamte Schweiz	3141	3194	3475	3578	3578
<b>Total Portfolio Real Estate Switzerland</b>		<b>24 277</b>	<b>25 781</b>	<b>27 392</b>	<b>28 119</b>	<b>28 171</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)		4,6	6,2	6,2	2,7	0,2

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); 2020-2024: Verkehrswerte in Mio. CHF;

<sup>1</sup> UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Swissreal», Residentia, UBS PF Europe und externes Mandat per 31.12.2023; UBS «Anfos» per 31.03.2024; UBS AST-IS und UBS AST-KIS per 31.07.2024

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

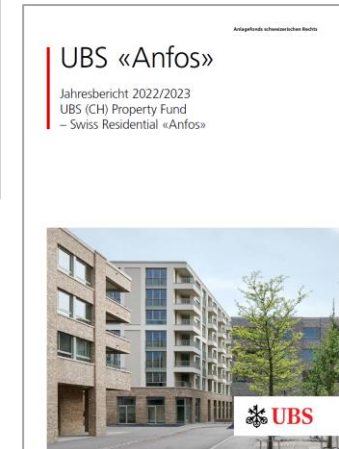
<sup>4</sup> Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen.



# 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](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)



# Kontaktinformationen

## **UBS Fund Management (Switzerland) AG**

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

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

Nicki M. Weber  
Head Market Specialists EMEA  
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



# Glossar (III)

Fachbegriff	Erklärung
Agio / Disagio	Das Agio ist die Differenz zwischen NAV (Nettoinventarwert) und Marktpreis (Börsenkurs) der Fondsanteile, in Prozent des NAV. Wenn der Marktpreis über dem NAV liegt ergibt sich ein positives Agio. Liegt der Marktpreis unter dem NAV ergibt sich ein negatives Agio (Disagio).
Anlagerendite	Die Anlagerendite eines Immobilienfonds entspricht der Veränderung des Nettoinventarwertes der Anteile unter der Annahme, dass der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Nettoinventarwert der Anteile angelegt wird. <sup>1</sup>
Ausschüttungsquote	Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des Nettoertrages, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen. <sup>1</sup>
Ausschüttungsrendite	Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsen- bzw. Marktkurses. <sup>1</sup>
Betriebsgewinnmarge	Betriebsgewinn in % der Netto-Mietzinseinnahmen. Der Betriebsgewinn umfasst sämtliche Erträge (Mietzins- und sonstige Erträge) abzüglich aller ordentlichen operativen Aufwände (exklusiv Steuern und Zinsen).
Bruttoanfangsrendite (BAR)	Die Bruttoanfangsrendite zeigt das Verhältnis zwischen dem Jahresmietertrag und dem Netto-Kaufpreis / Marktwert der Immobilie.
Cashflow	Der Cashflow entspricht dem Gesamterfolg zuzüglich Abschreibungen auf Grundstücken und Mobiliar sowie Nettorückstellungen für künftige Reparaturen abzüglich nicht realisierter Kapitalgewinne.
Core-Anlagestrategie	Als Core-Anlagestrategie bezeichnet man die Aufteilung eines Portfolios auf eine breit diversifizierte Kerninvestition („Core“), die eine Grundrendite mit ausreichender Sicherheit bieten soll.
Discounted Cashflow (DCF)	Der DCF ist eine in der Schweiz anerkannte Bewertungsmethode. Dabei wird das Ertragspotenzial der zu bewertenden Liegenschaft auf der Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Basis für die Prognosen bilden unter anderem die Liegenschaftsabrechnungen der letzten Jahre, die aktuelle Vermietungssituation und die erwartete Teuerung. Die so berechneten Net Cashflows werden diskontiert und die Summe aus den diskontierten Net Cashflows sowie dem Residualwert ergibt den Fair Market Value (entspricht dem Wert nach DCF).
Diskontierungssatz	Der Diskontierungssatz dient dazu, eine künftige Zahlung oder einen künftigen Zahlungsstrom (z.B. Mietzinszahlungen) auf den heutigen Wert zu diskontieren (abzuzinsen). Es resultiert der Barwert, oder Gegenwartswert (vgl. Discounted Cashflow (DCF)).
Eigenkapitalrendite (ROE)	Gesamterfolg in % des Nettofondsvermögens zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl. des Saldos Anteilverkehr zum Kapitalwert. <sup>1</sup>
Energiebezugsfläche (EBF)	Die Energiebezugsfläche (EBF) ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist. Die EBF kann netto (aus Innenmassen) oder brutto (aus den Aussenabmessungen einschliesslich begrenzender Wände und Brüstungen) berechnet werden.
Fondbetriebsaufwandquote $TER_{REF}$	Die $TER_{REF}$ ( $TER_{Real Estate Funds}$ ) lehnt sich an die TER von Wertschriftenfonds an und ist ein Indikator für die Belastung des Fonds durch den Betriebsaufwand. Die Belastung ist sowohl ins Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen als auch zum Marktwert zu stellen. <sup>1</sup>
Fremdfinanzierungsquote	Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel (Hypotheken und sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten) in % des Verkehrswertes der Grundstücke (inkl. Bauland und angefangene Bauten) am Ende der Berichtsperiode.

# Glossar (II/II)

Fachbegriff	Erklärung
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	Die Kennzahl gibt über die Rendite des Gesamtfondsvermögens Auskunft. Bereinigter Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand (Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten sowie sonstige Passivzinsen) in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens. <sup>1</sup>
GRESB	Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewertet und vergleicht die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios nach ESG-Kriterien.
KGAST	KGAST steht für Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen. Sie verfolgt das Ziel, den Anlegern ihrer Mitgliedsanlagestiftungen eine möglichst zweckmäßige Transparenz über den Betriebsaufwand der Anlagegruppen zu bieten, weshalb die Anlagestiftungen verpflichtet sind eine "Betriebsaufwandquote TER KGAST" zu publizieren.
Kollektivanlagengesetz (KAG)	Das Kollektivanlagengesetz (KAG) bezweckt den Schutz von Anleger und Anlegerinnen, sowie die Transparenz und Funktionsfähigkeit des Marktes für kollektive Kapitalanlagen.
Mietzinsausfallrate	Die Mietzinsausfallrate gibt Auskunft darüber wie die Vermietungssituation bei fertigen Bauten ist. Je tiefer dieser Wert, desto besser ist der Vermietungsstand.
Nettoinventarwert (NAV) / Nettovermögen	Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Verkehrswert der Anlagen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.
Performance	Die Performance eines Immobilienfonds entspricht dem auf einem Anteil innerhalb einer bestimmten Periode erzielten Gesamtertrag. Sie wird in Prozenten des Börsen- bzw. Marktkurses der Anteile zu Beginn der Berichtsperiode ausgedrückt.
Rücknahmepreis	Entspricht dem Preis, zu dem Anteile von der Fondsleitung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zurückgenommen werden müssen (Inventarwert abzgl. einer Kommission gem. Reglement).
Scope 1, 2 und 3	Die Begriffe Scope 1, 2 und 3 beziehen sich auf eine Einteilung der Treibhausgasemissionen nach «Emissions-Scopes». Die Einteilung in Scope 1, 2 und 3 Emissionen stammt aus dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Scope 1: umfasst die Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Heizöl, Erdgas, Holzpellets) Scope 2: umfasst die vorgelagerten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom) Scope 3: kann verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (z.B. Mieterstrom)
Verkehrswert	Der gegenwärtige, von unabhängigen Experten geschätzte Wert einer Liegenschaft, der beim Verkauf, zum Zeitpunkt der Schätzung, wahrscheinlich erzielt würde. Die Schätzung wird in der Regel einmal jährlich vorgenommen.
WAULT	Die WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) gibt Auskunft über die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende der Berichtsperiode vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Abschätzbarkeit und die Stabilität der Mieteinnahmen am Ende der Berichtsperiode.
Zession	Eine Zession ist eine Forderungsabtretung. Dabei ändert sich das Schuldverhältnis, da die Forderung an einen neuen Gläubiger übertragen wird.

# Risiken

- **Allgemeine Risiken:**

- Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung.
- Ebenfalls ist der Immobilienfonds nachhaltigkeitsbezogenen Risiken ausgesetzt (siehe untenstehende «Nachhaltigkeitsbezogene Risiken»). Das Eintreten der vorgenannten Risiken kann tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Immobilienfonds haben.
- Derartige Risiken können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

- **Nachhaltigkeitsbezogene Risiken:**

- Aktuell fehlt eine in der Schweiz standardisierte Definition der Nachhaltigkeit («Nachhaltigkeitstaxonomie»). Im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitskriterien besteht das Risiko, dass diese mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeitstaxonomie nicht im Einklang stehen.
- Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik. Die Auswirkungen von physischen Risiken zum Beispiel werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert.
- Die von der Fondsleitung definierten Nachhaltigkeitskriterien (siehe Fondsprospekt Teil I, 1.9.2. Anlagepolitik) ermöglichen gleichzeitig die Reduktion der Transitionsrisiken, indem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen wird (siehe § 8 des Fondsvertrags).
- Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

- **Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement:**

- Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Die oben genannten Risiken stellen keine abschliessende Aufzählung dar.

# Disclaimer

## **Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.**

UBS Fonds nach schweizerischem Recht.

Vorkehrungen, die für den Vertrieb der erwähnten Fondsanteile getroffen wurden, können auf Initiative der Verwaltungsgesellschaft des/der Fonds(s) gekündigt werden.

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 Anlagegruppen der UBS Investment Foundation 2 (AST 2) und der UBS Investment Foundation 3 (AST 3) stehen nur den in der Schweiz domizilierten Personalvorsorgeeinrichtungen offen, die gemäss Art. 48 BVG in Verbindung mit Art. 61 BVG im Register für berufliche Vorsorge eingetragen sind. Nur unter dieser Voraussetzung darf den Anlagegruppen gemäss der so genannten Verständigungsvereinbarung von 2004 keine Quellensteuer auf Dividenden amerikanischer und gegebenenfalls weiterer ausländischer Aktien belastet werden.

Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts und des Basisinformationsblatts erfolgen. Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind. Anleger erwerben Anteile oder Aktien eines Fonds und nicht an einem bestimmten Basiswert, wie z.B. eines Gebäudes oder von Aktien eines Unternehmens. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und 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 berechnete Performance berücksichtigt alle Kosten auf Fondsebene (laufende Kosten). Die Ein- und Ausstiegskosten, die sich negativ auf die Performance auswirken würden, werden nicht berücksichtigt. Wenn sich die zu zahlenden Gesamtkosten ganz oder teilweise von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Kosten aufgrund von Währungs- und Wechselkursschwankungen steigen oder sinken. Kommissionen und Kosten wirken sich negativ auf den Betrag der Anlage und die erwartete Rendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungs- und Wechselkursschwankungen 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 zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. 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.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

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.

Prospekt, Basisinformationsblatt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in englischer Sprache finden Sie online unter: [ubs.com/funds](https://ubs.com/funds).

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter [ubs.com/am-glossary](https://ubs.com/am-glossary)

© UBS 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

