

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»

Jahresabschluss per 30. September 2024



Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1	UBS «Anfos» – Jahresabschluss per 30. September 2024	2
Abschnitt 2	Real Estate Switzerland	10
Abschnitt 3	Schweizer Immobilienmarkt	16

Abschnitt 1

UBS «Anfos»

Jahresabschluss per 30. September 2024

UBS «Anfos» – Management Summary

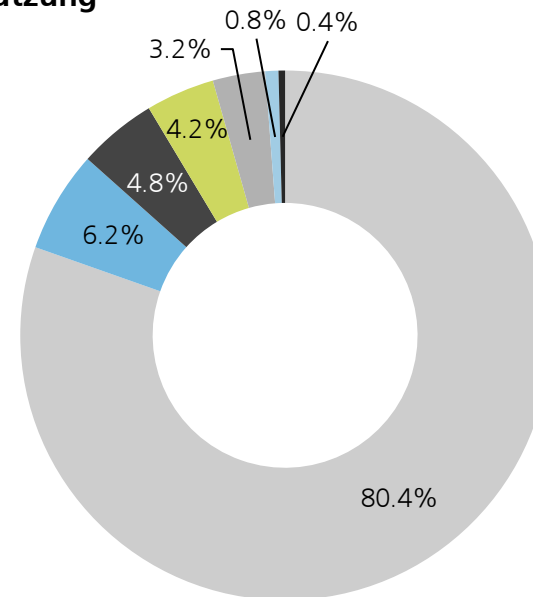
Geschäftsjahr 2023/2024

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Fokussierung auf Wohnbauten in der Deutschschweiz
- 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

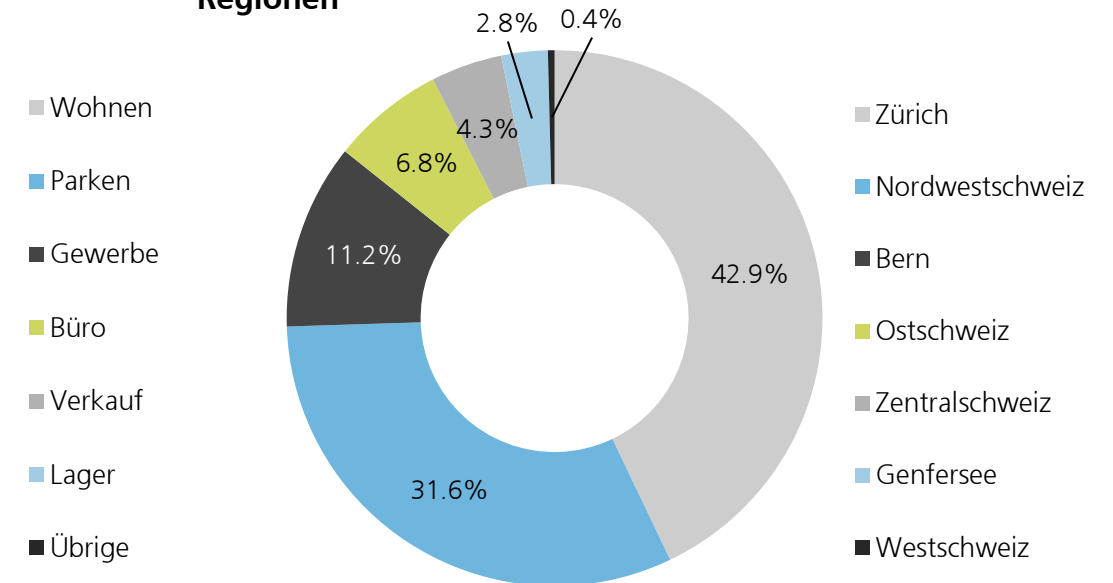
Key Figures

Lancierungsjahr	1956
Nettofondsvermögen	CHF 2'368,1 Mio.
Verkehrswert	CHF 3'303,9 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 137,9 Mio.
Mietzinsausfallrate	3,3%
Fremdfinanzierungsquote	20,4%
Anlagerendite	5,7%
Performance	20,3%
Anzahl Liegenschaften	152

Nutzung



Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 30. September 2024. Kennzahlenberechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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 25 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

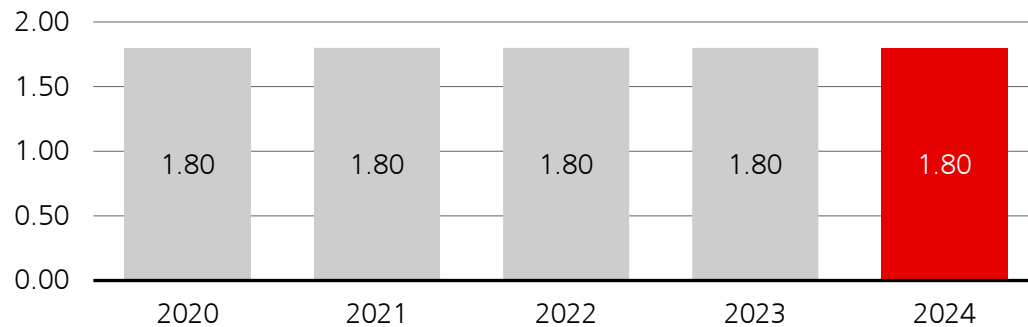
UBS «Anfos» – Key Data

Geschäftsjahr 2023/2024

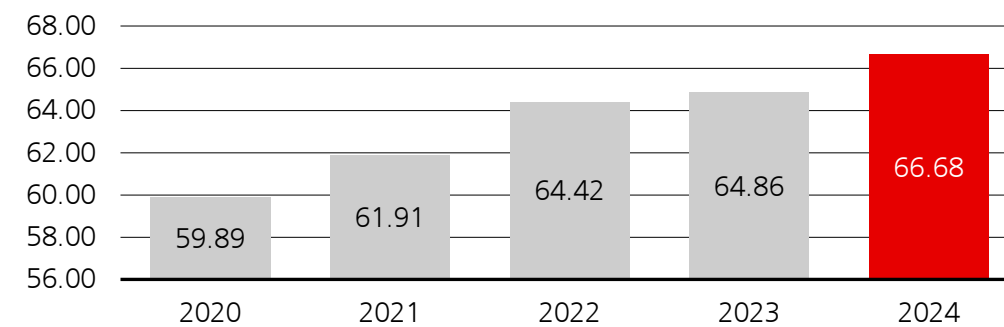
- Beibehaltung der Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von 1.80 CHF pro Anteil
- Steigerung des Nettoinventarwertes pro Anteil um 2,8% auf CHF 66.68

	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Performance	20,3%	3,9%	-16,5%
Anlagerendite	5,7%	3,6%	7,2%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,3%	2,4%
Agio	36,8	19,6%	18,8%
Mietzinsausfallrate	3,3%	3,4%	4,1% ¹
Fremdfinanzierungsquote	20,4%	19,6%	18,0%

Ausschüttung



Inventarwert

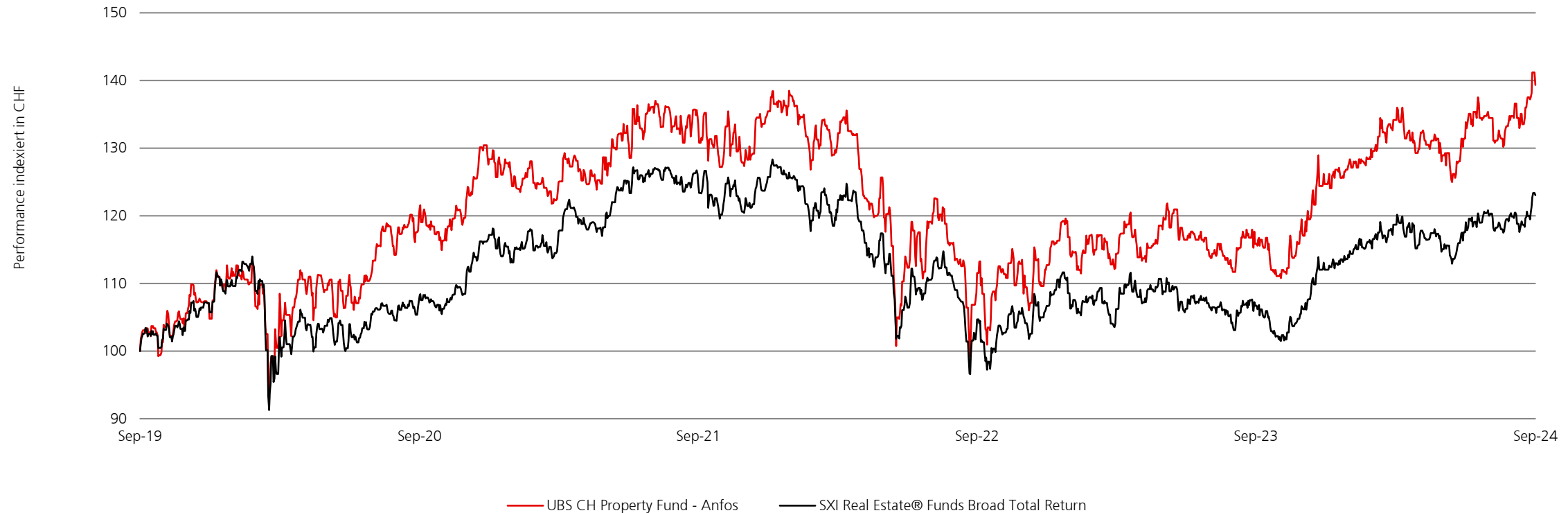


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 30. September 2024. Kennzahlenberechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).
1 Per Jahresabschluss 30. September 2022 wurden keine Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 4,1%.

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

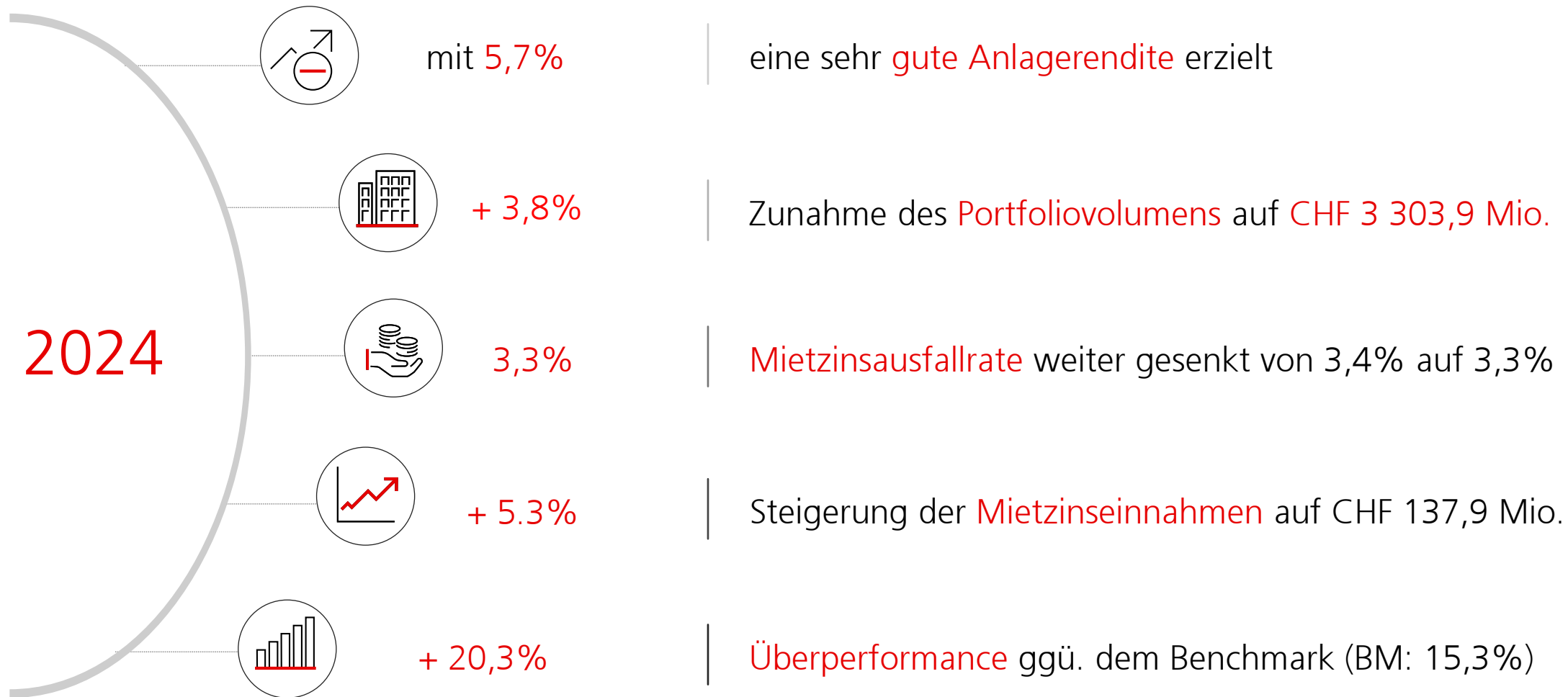
UBS «Anfos» – Benchmarkvergleich

	Performance in % per 30.9.2024						
	2020	2021	2022	2023	2024 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS «ANFOS»	22.5%	5.5%	-16.8%	10.6%	11.8%	39.3%	6.9%
BM	10.8%	7.3%	-15.2%	5.0%	9.8%	23.0%	4.2%



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM). Daten per Ende September 2024. **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.** Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Es ist nicht möglich, direkt in einen Index zu investieren. Die dargestellten Indexrenditen stellen nicht die Ergebnisse des tatsächlichen Handels mit investierbaren Vermögenswerten/Wertpapieren dar. Anleger, die eine indexähnliche Strategie verfolgen, können höhere oder niedrigere Renditen erzielen und tragen die Kosten für Gebühren und Ausgaben, die die Rendite verringern. Dies stellt keine Garantie seitens UBS AG, Asset Management dar

UBS «Anfos» – Auf einen Blick



UBS «Anfos» – Nachhaltigkeit



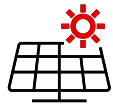
GRESB-Rating 2024:

Bestand: 5 Sterne

Bauprojekte: 3 Sterne



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



Mehr als **1400 kWp** verbaute **PV-Leistung** und weitere Anlagen sind in Bearbeitung



Rund 43% zertifizierte Liegenschaften (in % des Marktwertes)



Der Weg zur Dekarbonisierung des Portfolios ist definiert und wird umgesetzt. Nun gilt es den Fokus verstärkt auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen während der Bauphase zu legen.

Marcin Paszkowski

Fund Manager

UBS «Anfos»



UBS «Anfos» – Highlights (I/II)



Kloten (ZH), Alte Landstrasse – Ersatzneubau Wohnen

Antritt/Fertigstellung:	Q2 2024
Investitionsvolumen:	CHF 50 Mio.
Verkehrswert:	CHF 87,5 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 3,3 Mio.
Bruttorendite:	3,7% ¹
Anzahl Whg.:	108
Zusatzinfo:	Minergie, PV-Anlage



Lausen (BL), Hauptstrasse – Neubau Alterswohnsiedlung

Antritt/Fertigstellung:	Q3 2025
Investitionsvolumen:	CHF 44 Mio.
Verkehrswert:	CHF 17,7 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 1,5 Mio. ²
Bruttorendite:	3,6% ³
Anzahl Whg.:	34 Alterswohnungen, 40 Pflegezimmer, Verwaltungs- und Restaurationsflächen
Zusatzinfo:	15-jähriger Mietvertrag, 100% indexiert

1 Bruttorendite auf Verkehrswert, 2 Bruttoertrag Jahr 3 nach Fertigstellung; 3 Bruttorendite auf Kaufpreis

UBS «Anfos» – Highlights (II/II)



Rothrist (AG), «Breitenfeld» – Neubau Wohnsiedlung

Antritt/Fertigstellung:	Q2 2024
Investitionsvolumen:	CHF 30 Mio.
Verkehrswert:	CHF 32,8 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 1,2 Mio.
Bruttorendite:	3,7% ¹
Anzahl Whg.:	52 Whg. und 82 Parkplätze
Zusatzinfo:	Minergie, PV-Anlage



Bolligen (BE), Hühnerbühlstrasse – Sanierung und Aufstockung Wohnen

Antritt/Fertigstellung:	Q3 2025 – Q1 2027 (etappiert)
Investitionsvolumen:	CHF 90 Mio.
Verkehrswert:	CHF 33,1 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 4,8 Mio. ²
Bruttorendite:	-
Anzahl Whg.:	200 Wohnungen, Aufstockung mit 36 neuen Wohnungen
Zusatzinfo:	«Minergie Areal» Zertifizierung

¹ Bruttorendite auf Verkehrswert; ² Bruttoertrag nach Fertigstellung

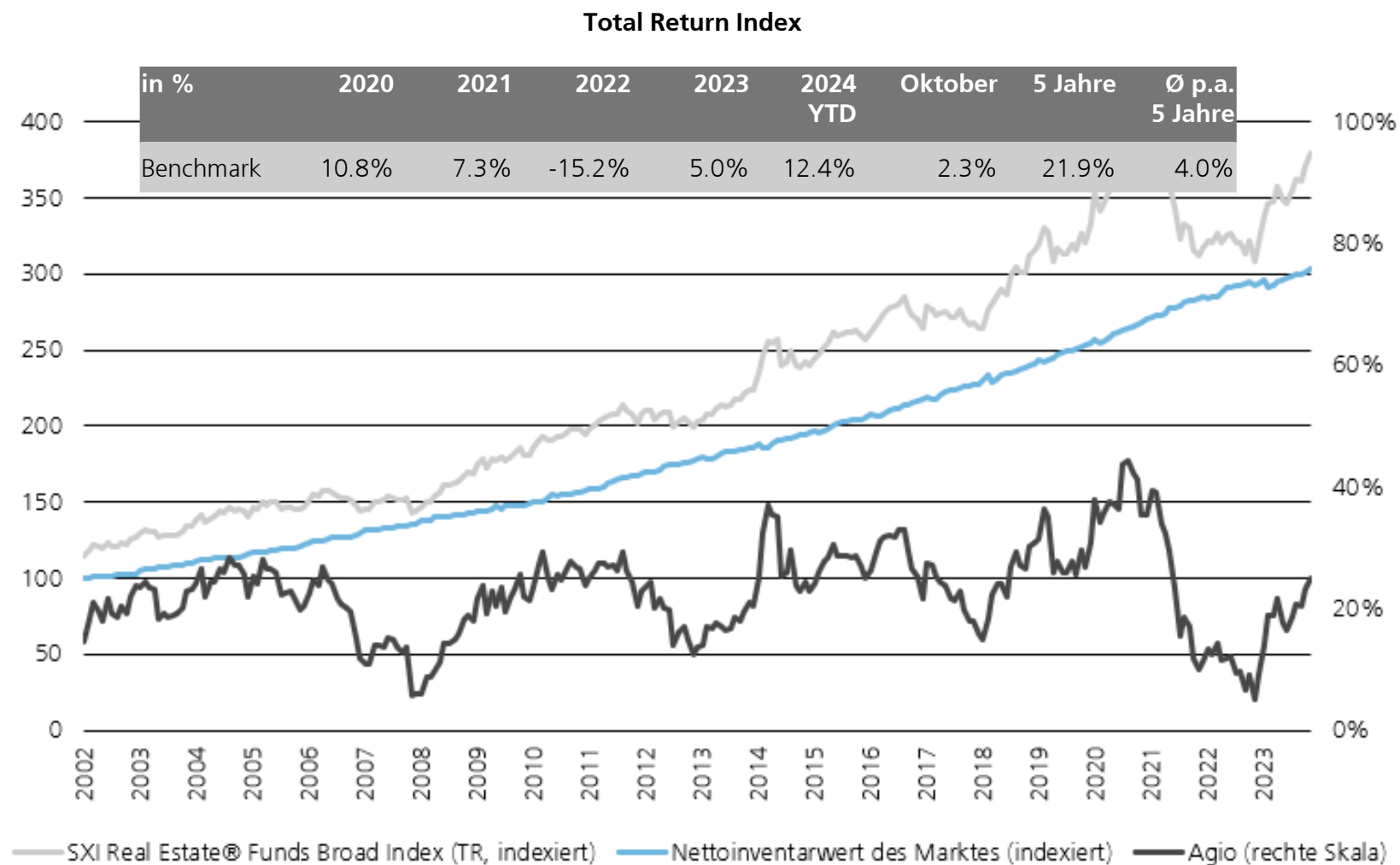
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 30. September 2024; Zahlen in Bildern in CHF. **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.** Für illustrative Zwecke.

Abschnitt 2

Real Estate Switzerland

Performance von kotierten Schweizer Immobilienfonds

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

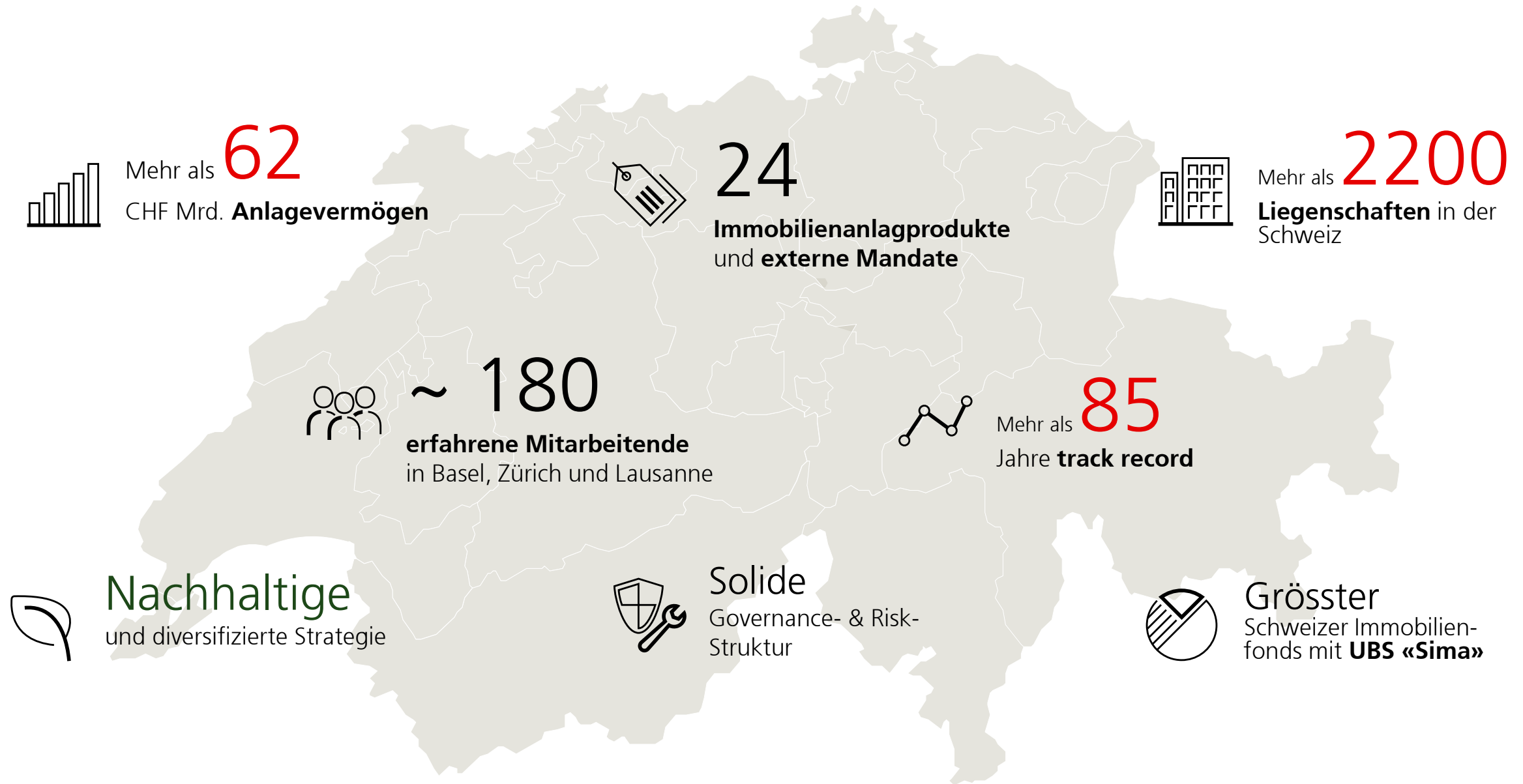


Kennzahlen Schweizer Immobilienfonds (SXI Real Estate® Funds Broad)

Name	Erstmission	Kurs 31.10.2024	Letzte 12 Monate		YTD	-1 Jahr	Performance -5 Jahre p.a.	Vola. 3 Jahre ann.	NAV p. Anteil (prov.)	Agio	Ausschüt- tungs- rendite (%)	TER _{REF} (MV)	Handels- umsatz Mio. CHF ¹	Markt- kapitalisierung Mio. CHF	Markt- kapitalisierung in %	Anlagefokus	Grund- besitz ²
			Hoch	Tief													
UBS SWISS SIMA	1950	151.5	147.50	120.00	16.0%	28.9%	6.1%	11.8%	103.0	47.0%	2.1%	0.96%	90.8	1'162.6	16.8	Gemischt	Indirekt
CS REF SIAT	1956	237	240.00	190.00	11.8%	27.6%	5.4%	13.6%	163.4	45.1%	2.2%	0.80%	29.3	3'887.7	5.8	Wohnen	Indirekt
UBS SWISS ANFOS	1956	94.2	94.20	74.20	15.4%	29.6%	6.7%	11.8%	65.1	44.7%	1.9%	0.89%	13.0	3'345.4	5.0	Wohnen	Indirekt
CS REF LIVINGPLUS	2007	155	155.00	127.00	10.6%	23.1%	3.4%	11.4%	111.9	38.6%	2.3%	0.73%	28.8	3'232.4	4.9	Wohnen	Direkt
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	2015	121.5	124.50	110.50	1.3%	9.1%		9.2%	113.9	6.7%	2.1%	0.99%	23.4	2'624.4	3.9	Wohnen	Direkt
ROTHSCHILD RE SWISS	2010	153.5	154.00	125.50	15.3%	24.0%	5.7%	11.9%	121.8	26.0%	2.5%	0.81%	27.2	2'461.8	3.7	Wohnen	Direkt
CS REF GREEN PROPERTY	2009	124.5	130.50	107.00	5.5%	16.5%	-1.3%	14.1%	118.7	4.9%	2.6%	0.90%	28.9	2'444.1	3.7	Gemischt	Direkt
IMMOFONDS	1969	560	580.00	485.00	12.3%	19.5%	6.7%	12.5%	417.9	34.0%	2.4%	0.74%	18.4	2'163.1	3.3	Wohnen	Indirekt
LA FONCIERE	1954	147	147.00	122.00	14.5%	23.3%	5.6%	11.7%	105.8	39.0%	1.7%	0.72%	13.9	2'154.3	3.2	Wohnen	Indirekt
UBS FONCIPARS	1943	142.5	143.50	112.50	16.3%	28.1%	7.7%	12.8%	101.3	40.7%	1.9%	0.85%	14.5	2'030.8	3.1	Wohnen	Indirekt
SWISSCANTO IFCA	1968	187	189.00	143.50	21.0%	31.4%	7.3%	14.1%	126.3	48.0%	2.0%	0.90%	21.8	1'969.7	3.0	Wohnen	Indirekt
FIR	1953	235	235.00	191.50	13.0%	23.2%	4.7%	10.3%	169.1	38.9%	1.9%	0.68%	10.1	1'791.4	2.7	Wohnen	Indirekt
SOLVALOR 61	1953	307	313.00	264.00	10.6%	19.3%	4.3%	14.7%	228.3	34.5%	1.7%	0.76%	21.0	1'776.8	2.7	Wohnen	Direkt
REALSTONE	2008	132	132.00	113.50	9.6%	18.2%	1.7%	10.8%	122.0	8.2%	2.8%	1.17%	16.0	1'770.8	2.7	Wohnen	Direkt
SCHRODER IMMOPLUS	1997	164.5	167.00	134.50	8.9%	26.6%	2.2%	10.7%	146.4	12.3%	3.0%	1.04%	14.7	1'756.9	2.6	Geschäft	Indirekt
UBS SW SWISSREAL	1962	68.4	68.60	57.20	15.1%	22.2%	1.6%	8.4%	61.7	10.9%	3.9%	1.10%	23.9	1'685.4	2.5	Geschäft	Indirekt
CS REF INTERSWISS	1954	188.5	188.50	147.00	15.6%	32.9%	1.7%	12.7%	189.0	-0.3%	3.9%	1.22%	12.4	1'672.1	2.5	Geschäft	Indirekt
PROCIMMO	2007	152	161.00	128.50	8.9%	20.1%	1.7%	12.8%	139.2	9.2%	3.6%	1.15%	13.8	1'485.5	2.2	Geschäft	Direkt
IMMO HELVETIC	1943	222	224.00	191.50	13.3%	19.2%	4.0%	12.1%	186.4	19.1%	3.0%	0.80%	10.7	1'332.0	2.0	Wohnen	Indirekt
BONHOTE IMMOBILIER	1960	153	156.00	122.00	13.9%	27.8%	4.4%	10.6%	124.4	23.0%	2.2%	1.06%	9.8	1'269.5	1.9	Wohnen	Direkt
ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	2018	116	118.00	102.00	6.1%	n.a.	n.a.	n.a.	104.2	11.3%	2.4%	0.95%	9.3	1'114.1	1.7	Wohnen	Direkt
SWISSINVEST REAL	2006	205	207.00	164.50	13.9%	26.6%	5.0%	13.4%	156.1	31.3%	2.2%	0.79%	7.1	1'083.6	1.6	Wohnen	Indirekt
SF SUSTAINABLE PROPERTY	2010	128	129.00	109.50	6.3%	21.6%	0.9%	16.2%	118.5	8.0%	2.5%	1.17%	11.4	1'077.3	1.6	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT RESIDENTIAL	2006	19.9	21.00	16.55	18.5%	24.1%	8.1%	11.4%	14.2	39.8%	2.1%	0.94%	17.1	1'017.1	1.5	Wohnen	Direkt
PATRIMONIUM	2007	175	176.00	138.00	8.1%	28.3%	4.0%	13.8%	147.7	18.5%	2.1%	0.90%	9.1	1'001.2	1.5	Wohnen	Direkt
BALOISE SWISS PROPERTY	2018	119	121.00	109.00	2.3%	12.0%			105.8	12.5%	2.5%	0.90%	8.8	1'000.8	1.5	Wohnen	Direkt
HELVETIA SWISS PF	2020	117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	101.4	15.4%	2.4%	0.95%	n.a.	950.6	1.4	Wohnen	Direkt
CS REF LOGISTICSPLUS	2014	104	105.00	87.00	9.9%	22.3%	0.6%	14.8%	102.5	1.5%	3.4%	0.74%	8.1	832.0	1.3	Logistik	Direkt
SF RETAIL PROPERTIES	2015	114.5	116.00	95.80	12.4%	24.0%	3.6%	17.0%	100.3	14.2%	3.8%	1.10%	3.5	803.8	1.2	Geschäft	Indirekt
CRONOS IMMO FUND	2016	116	122.00	109.00	-0.9%	6.5%	n.a.		106.9	8.5%	2.5%	0.83%	7.1	792.2	1.2	Wohnen	Direkt
CS REF HOSPITALITY	2010	83.8	85.60	61.20	21.6%	42.4%	3.4%	16.1%	77.0	8.9%	3.0%	0.59%	5.4	708.5	1.1	Geschäft	Direkt
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	2013	133.5	135.00	111.00	12.1%	21.6%	4.8%	10.5%	121.3	10.1%	2.3%	1.14%	6.2	555.7	0.8	Wohnen	Direkt
SWISSCANTO COMMERCIAL	2010	101	107.00	88.80	5.9%	10.8%	1.0%	16.2%	98.3	2.7%	4.1%	1.10%	3.0	525.5	0.8	Geschäft	Direkt
UBS DIRECT URBAN	2012	13.8	14.40	12.00	10.4%	17.7%	5.4%	18.3%	11.4	20.8%	2.4%	1.08%	7.5	496.7	0.7	Gemischt	Direkt
PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	2009	149	155.00	117.50	17.4%	27.2%	2.9%	12.3%	135.8	9.7%	2.0%	1.13%	3.4	421.3	0.6	Wohnen	Direkt
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	2016	94.6	98.00	72.20	32.7%	29.3%			111.2	-14.9%	7.1%	1.52%	2.6	406.6	0.6	Geschäft	Indirekt
SWISS CENTRAL CITY	2018	79.6	82.60	69.40	7.7%	-2.1%			101.9	-21.9%	2.6%	1.28%	2.1	302.6	0.5	Wohnen	Direkt
SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	2015	86	95.00	85.40	-4.7%	n.a.			103.0	-16.5%	2.6%	0.97%	n.a.	292.6	0.4	Wohnen	Direkt
GOOD BUILDINGS	2011	142.5	145.00	127.50	11.2%	12.9%			117.3	21.5%	3.0%	0.98%	3.6	290.4	0.4	Wohnen	Direkt
SUISSE ROMANDE PROPERTY	2014	96.8	100.50	74.00	15.0%	25.3%	-0.3%	20.2%	103.9	-6.9%	3.1%	1.38%	1.2	259.8	0.4	Wohnen	Direkt
STREETBOX	2009	518	522.00	412.00	19.5%	24.8%	3.3%	13.4%	349.2	48.3%	3.0%	1.05%	1.6	222.5	0.3	Geschäft	Direkt
SF COMMERCIAL PROPERTIES	2016	84.4	85.80	70.00	13.3%	24.7%	0.8%	13.8%	86.9	-2.9%	5.0%	1.55%	1.1	202.6	0.3	Geschäft	Indirekt
RESIDENTIA	2009	99.2	106.00	92.20	2.5%	5.6%	-3.8%	10.6%	110.0	-9.8%	3.4%	0.67%	2.0	158.7	0.2	Wohnen	Direkt
SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD					12.4%	23.3%	4.0%	9.4%		27.7%	2.5%	0.92%	566.8	66'533.0			

Quelle: UBS Asset Management Switzerland AG, Datastream, Jahres-/Halbjahresberichte der Fonds. Daten per 31. Oktober 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.**

Überzeugende Fakten zu Real Estate Switzerland



Unsere Immobilienanlagelösungen

Kotierte Immobilienfonds	Anlageschwerpunkte		Grundbesitz	Verkehrswert
UBS «Sima»	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Indirekt	11 701
UBS «Anfos»	Wohnbauten	Deutschschweiz	Indirekt	3 304
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	2 159
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	Westschweiz	Indirekt	1 953
UBS Direct Residential	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Direkt	987
UBS Direct Urban	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Direkt	584
UBS PF Europe ¹	Alle Nutzungen	Europa	Direkt	276
Residentia ²	Wohnbauten	Tessin	Direkt	243
CS Real Estate Fund Siat	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	3 989
CS Real Estate Fund Interswiss	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	2 516
CS Real Estate Fund Green Property	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Direkt	3 330
CS Real Estate Fund LivingPlus	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Direkt	3 105
CS Real Estate Fund LogisticsPLus	Kommerzielle Bauten (v.a. Logistik)	Gesamte Schweiz	Direkt	941
CS Real Estate Fund Hospitality	Alle Nutzungen (v.a. Wohnen)	Gesamte Schweiz	Direkt	836
Total kotierte Immobilienfonds				35 924

Unsere Immobilienanlagelösungen

Anlagestiftungen	Anlageschwerpunkte		Verkehrswert
Anlagegruppe 1	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	8 546
Anlagegruppe 2	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	2 712
Anlagegruppe 3	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	1 336
Anlagegruppe 4	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	1 938
Anlagegruppe 5	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	776
Anlagegruppe 6	Kommerzielle Bauten	Deutschland	882
Total Anlagestiftungen¹			16 190
NAV-basierter Immobilienfonds			
Immobilienfonds ¹	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	4 962
Externe Mandate			
Externes Mandat 1	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	3 578
Externes Mandat 2	Wohnbauten	Deutschschweiz	1 006
Externes Mandat 3	Alle Nutzungen	Nordwestschweiz	718
Total Anlagevermögen Real Estate Switzerland			62 378

Abschnitt 3

Schweizer Immobilienmarkt

Zusammenfassung: Schweizer Immobilienmarkt 2H24

Makroökonomie



- Konjunkturelle Herausforderungen ziehen sich hin.
- Deutliche Beruhigung bei Inflation ermöglicht Zinssenkungen. Aktuell werden zwei weitere Zinssenkungen à 25 Basispunkten im Dezember 2024 und März 2025 erwartet.
- Restrisiken für Konjunktur bleiben angesichts der angespannten geopolitischen Lage bestehen.

Schweizer Immobilienmarkt



- Dynamik kehrt zurück
- Risikoprämie ist zurück auf dem Niveau des langjährigen Mittelwerts.
- Wohnungsmarkt durch Knappheit und starkes Mietpreiswachstum geprägt.
- Kommerzielle Nutzermärkte spüren konjunkturelle Abschwächung, befinden sich aber – besonders im internationalen Vergleich – in gesunder Verfassung. Konsolidierungen verschärfen Polarisierung.

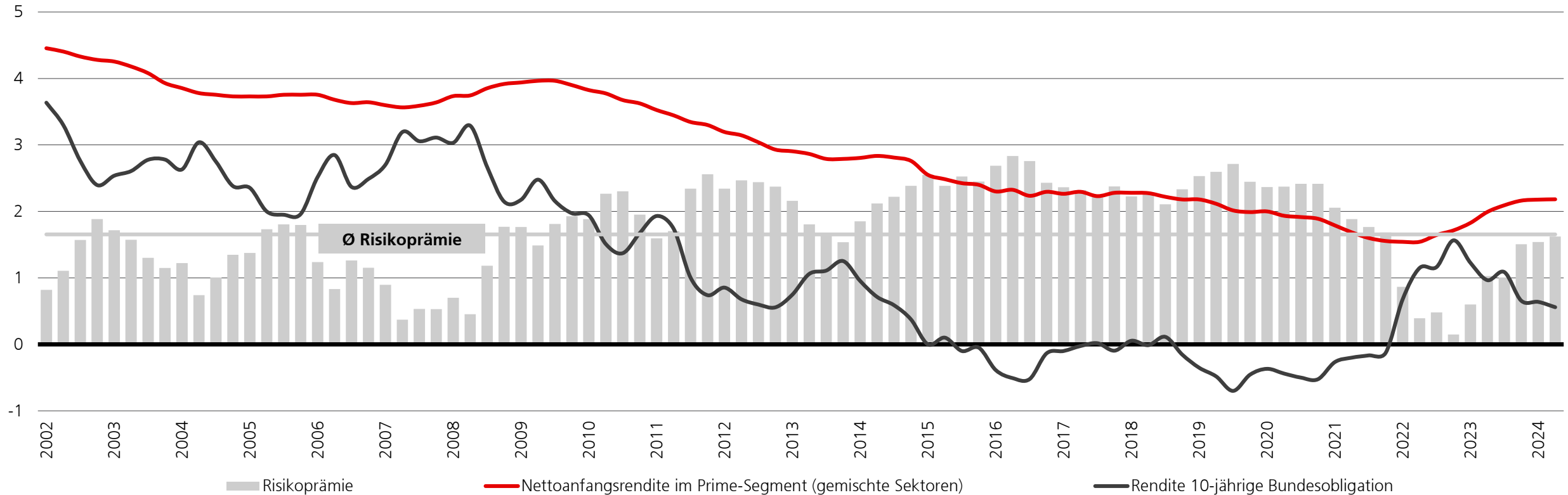
Strategische Empfehlungen



- Einkommensrendite bleibt im Zentrum.
- Wohnen sticht mit positiven Mietwachstumsperspektiven heraus, Regulierungsrisiko ist aber hoch.
- Bei kommerziellen Liegenschaften rückt Qualität der Lage und des Objekts noch weiter in den Vordergrund.

Risikoprämie zurück auf langjährigem Mittelwert

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



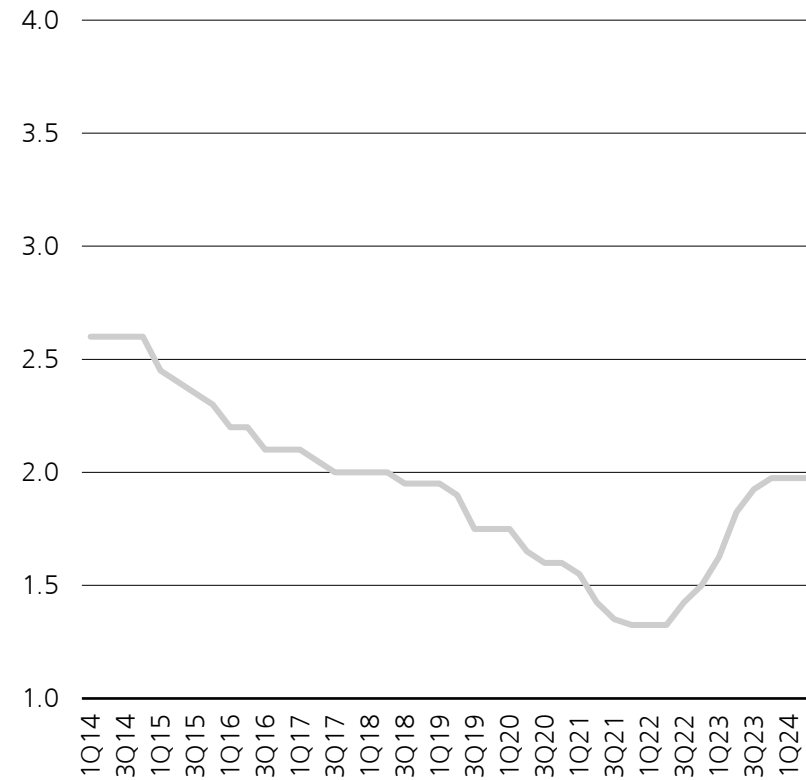
Quelle: Wüest Partner; Schweizerische Nationalbank; UBS Asset Management (REPM); August 2024; Letzter Datenpunkt: 2Q24

Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Stabilisierung der Spitzenrenditen

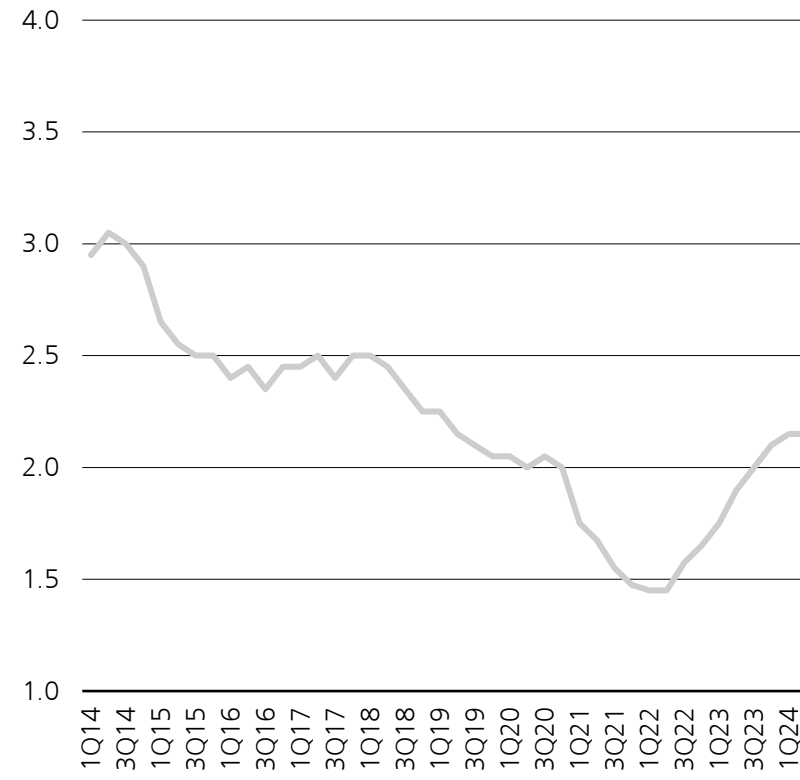
Mehrfamilienhäuser

(Spitzenanfangsrendite, Median, %)



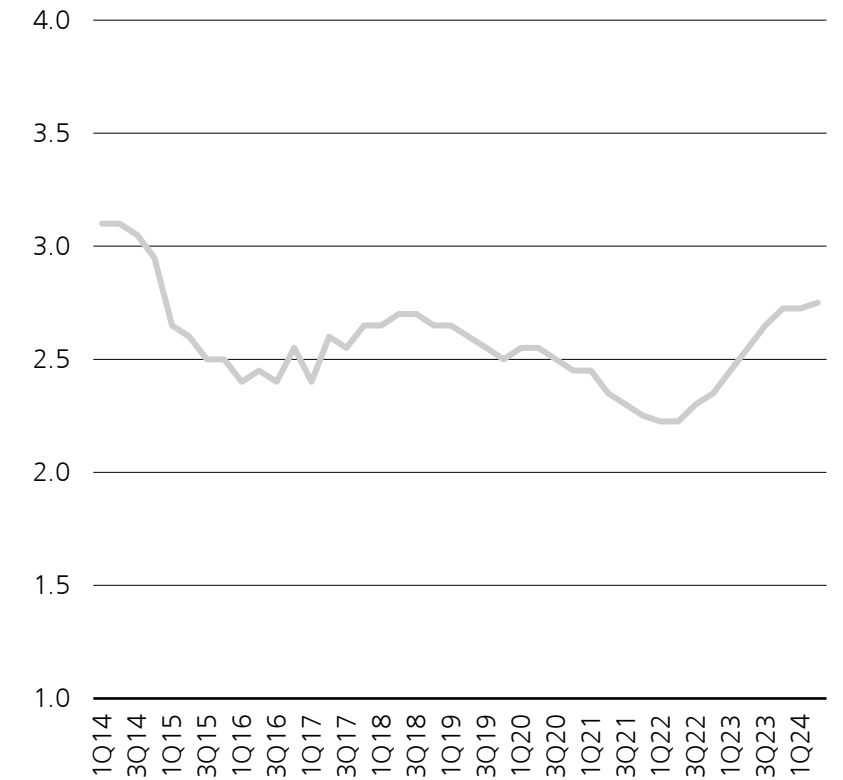
Büroflächen

(Spitzenanfangsrendite, Median, %)



Verkaufsflächen

(Spitzenanfangsrendite, Median, %)



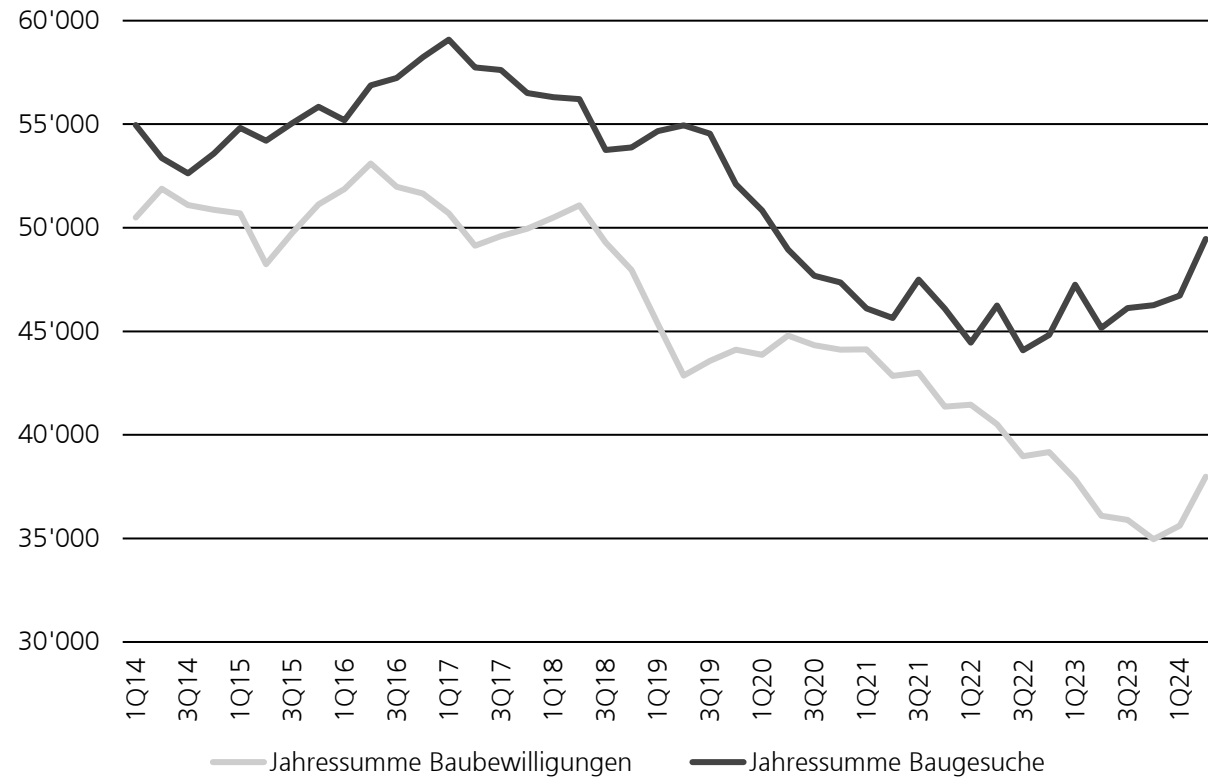
Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 2Q24

Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Wohnungsmarkt: Planungstätigkeit nimmt wieder zu

Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt

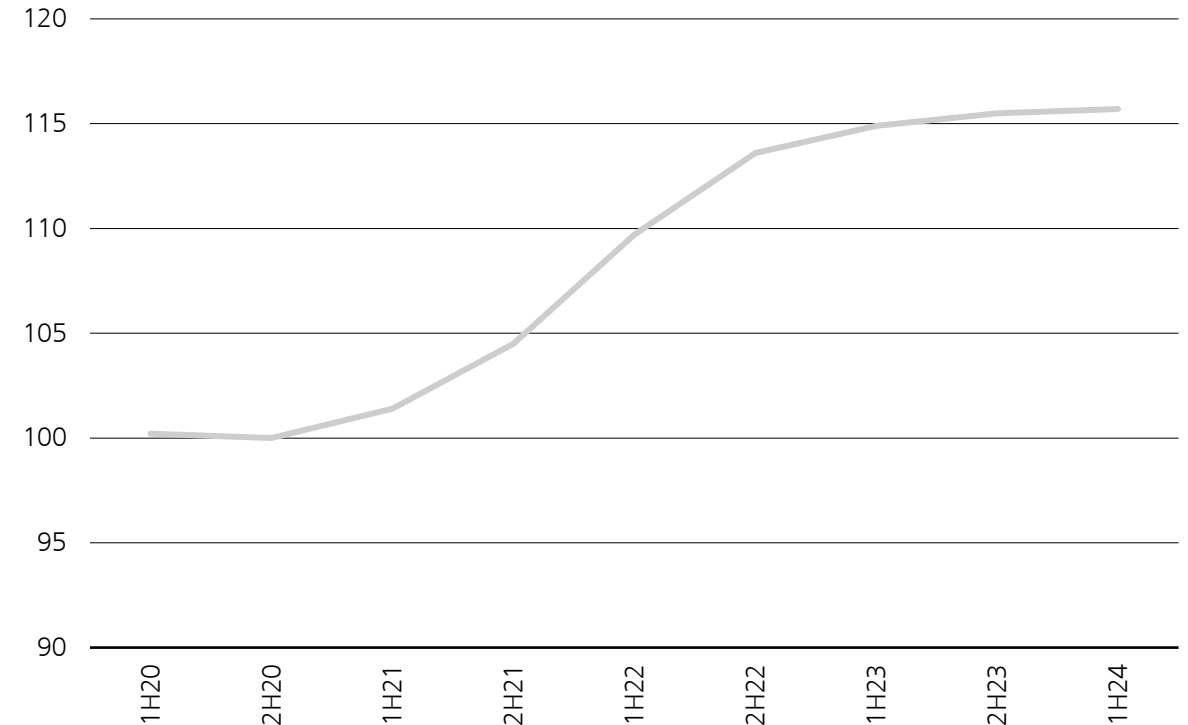
(Summe über 12 Monate, Anzahl Wohneinheiten)



Quelle: Bauinfo; UBS Asset Management (REPM); August 2024; Letzter Datenpunkt: 2Q24

Schweizerischer Baupreisindex

(Neubau Mehrfamilienhaus, Index: 1H20 = 100)

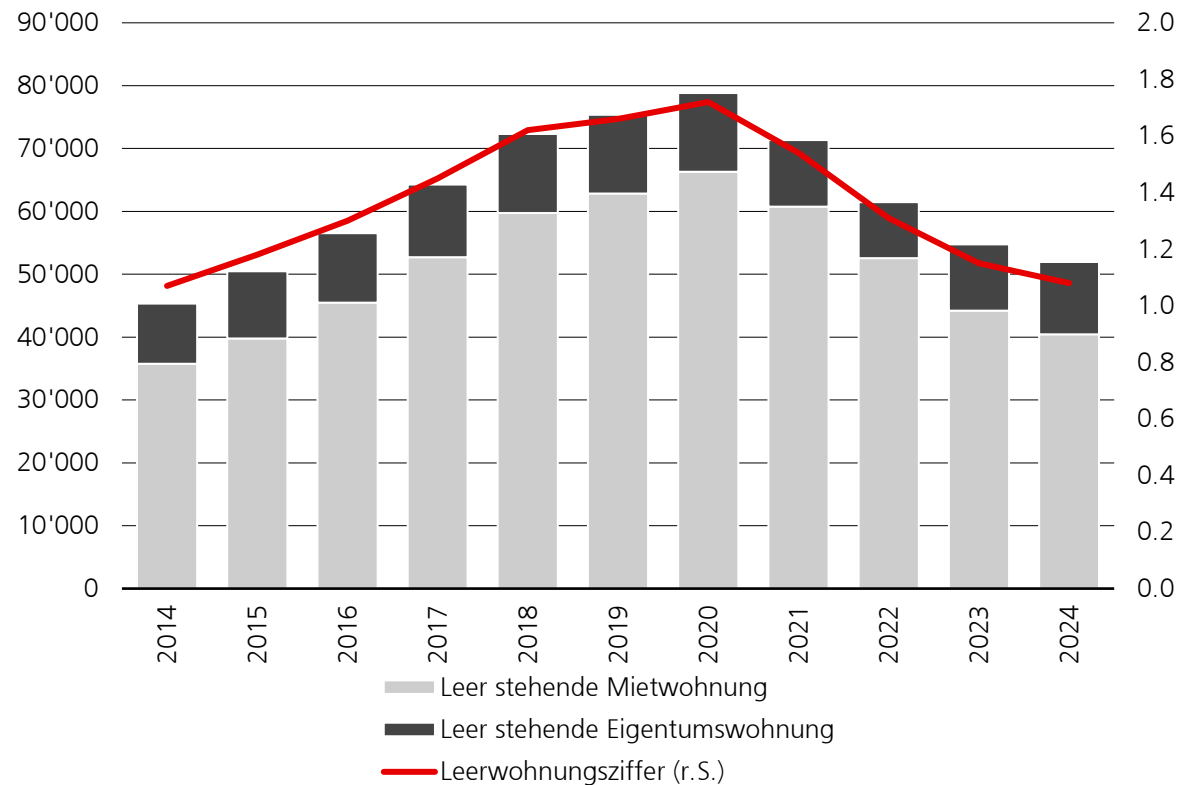


Quelle: Bundesamt für Statistik; Letzter Datenpunkt: April 2024

Wohnungsmarkt: Leerwohnungsziffer sinkt erneut

Leerwohnungen

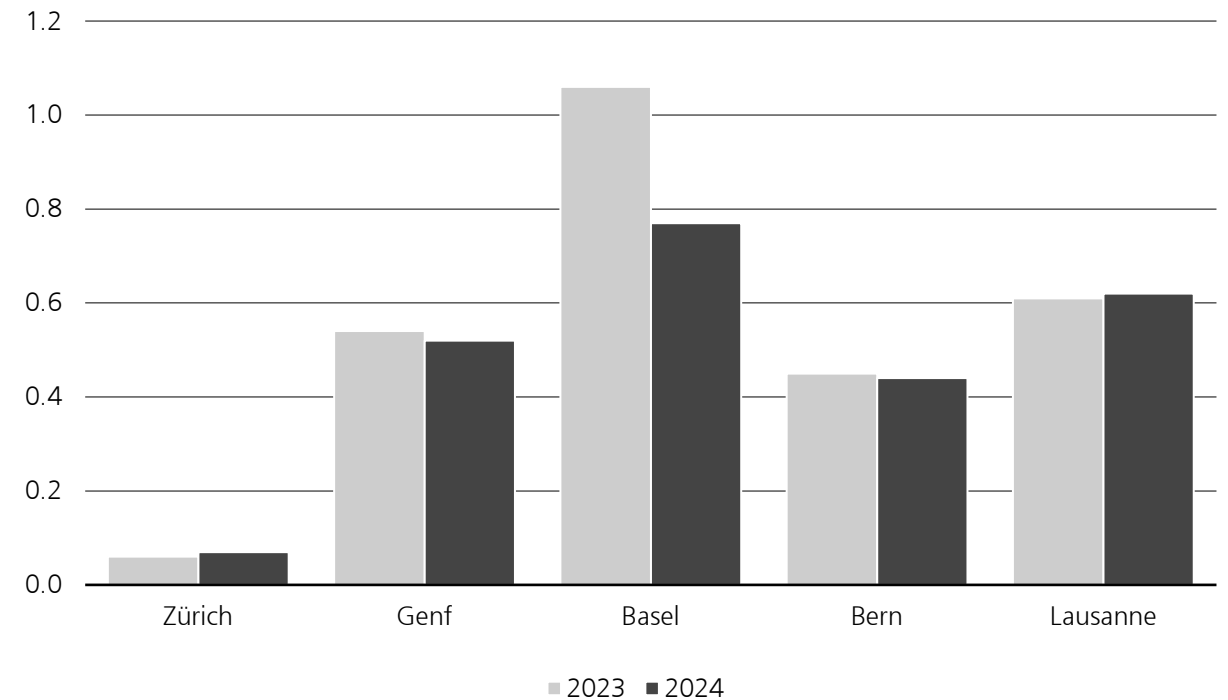
(Total (linke Achse); in % des Bestands (rechte Achse))



Quelle: Bundesamt für Statistik; UBS Asset Management (REPM); September 2024;
Letzter Datenpunkt: Juni 2024

Leerwohnungsziffer ausgewählte Grosszentren

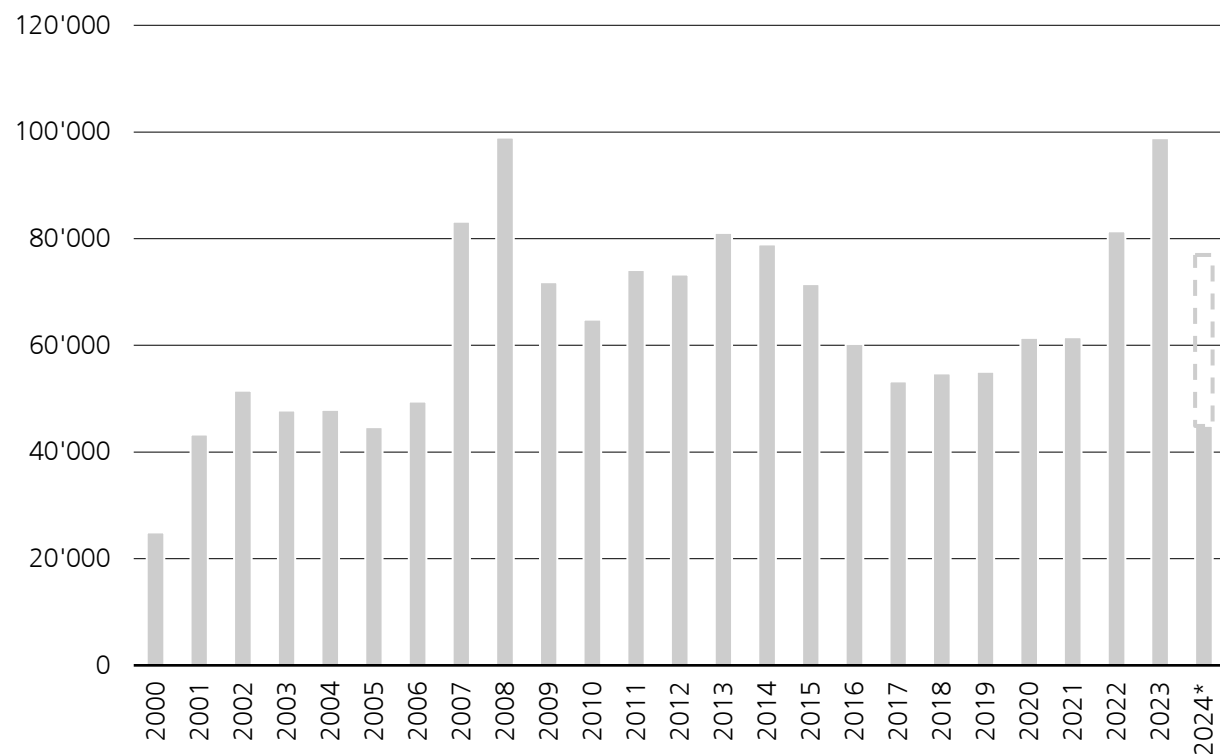
(in % des Bestands)



Quelle: Kantonale Statistische Ämter; UBS Asset Management (REPM); September 2024;
Letzter Datenpunkt: Juni 2024

Wohnungsmarkt: Nettoeinwanderung geht zurück, bleibt aber hoch

Wanderungssaldo der Schweiz (ständige Bevölkerung)

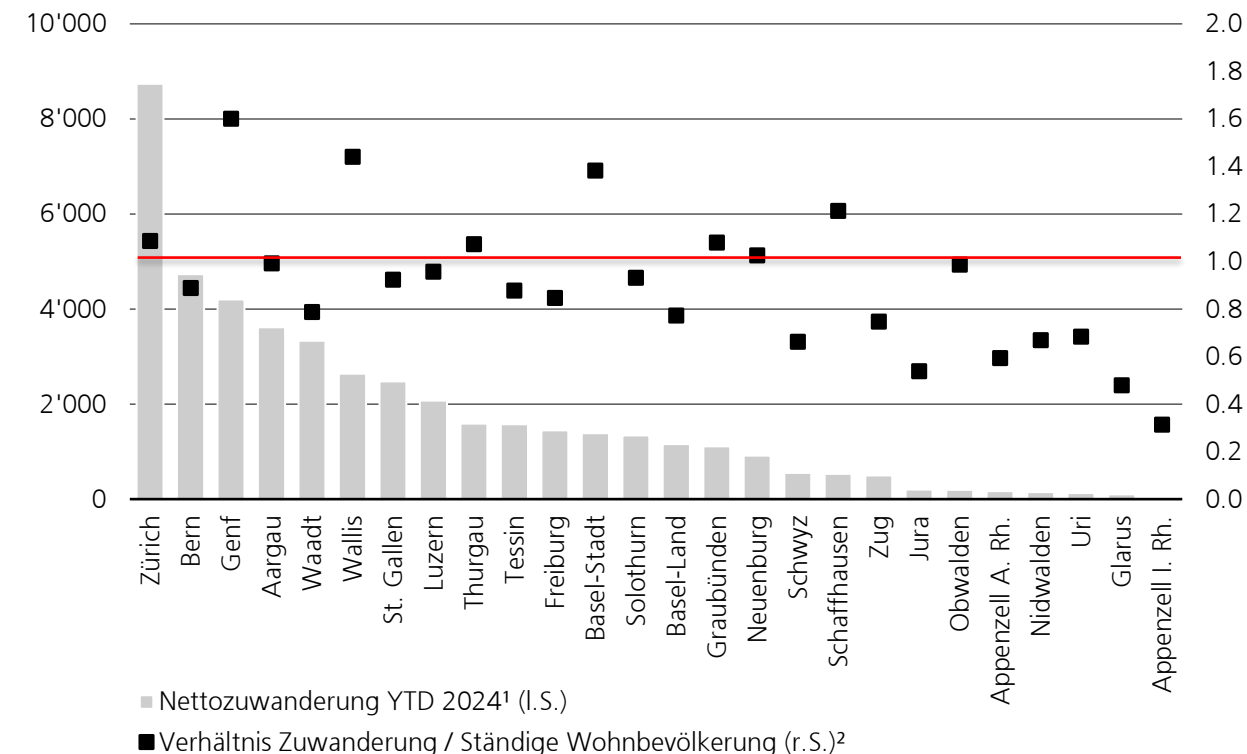


Quelle: Staatssekretariat für Migration; UBS Asset Management (REPM); August 2024

Letzter Datenpunkt: Juli 2024

* 2024: Jan – Jul + Extrapolation (gestrichelt)

Wanderungssaldo YTD 2024 nach Kanton



Quelle: Staatssekretariat für Migration; UBS Asset Management (REPM); August 2024

Letzter Datenpunkt: Juli 2024

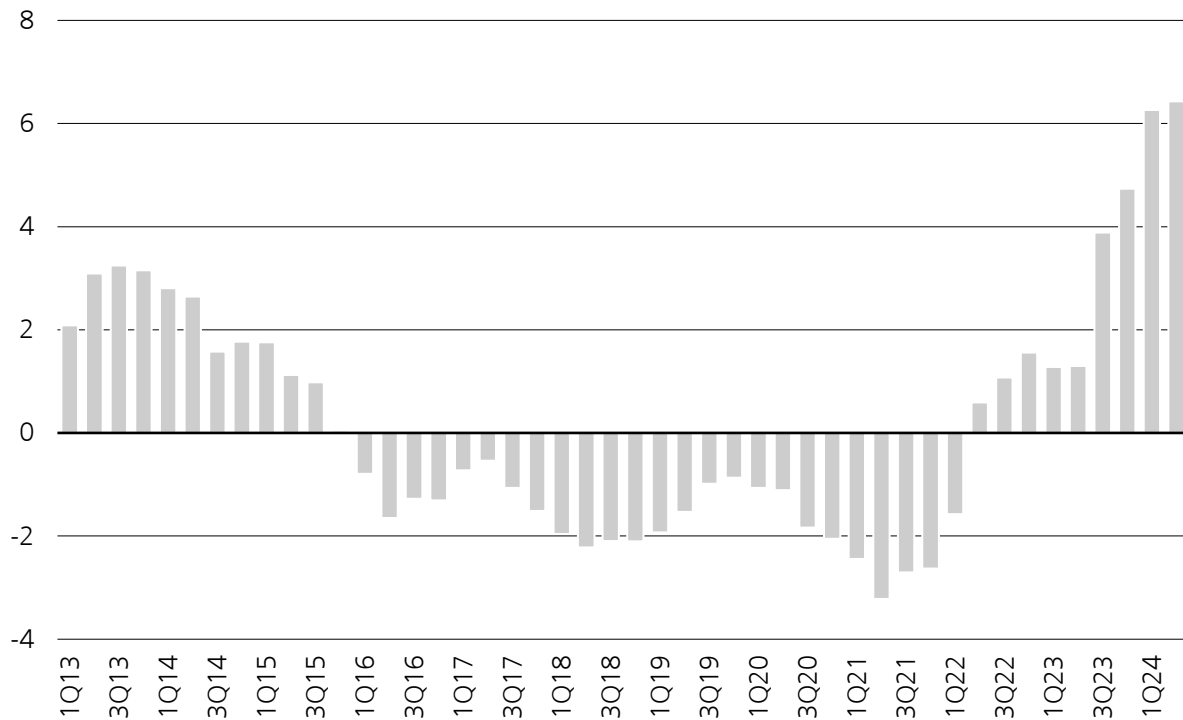
1: Nettozuwanderung Jan-Jul 2024

2: Verhältnis der Zuwanderung in einen Kanton (relativ zur Gesamtzuwanderung) und der ständigen Bevölkerung im selben Kanton am 31.12.2023 (relativ zur Gesamtbevölkerung); Werte > 1 bedeuten eine überproportional starke Zuwanderung, Werte < 1 entsprechen einer unterproportional starken Zuwanderung

Wohnungsmarkt: Angebotsmieten steigen rasant weiter

Mietpreiswachstum

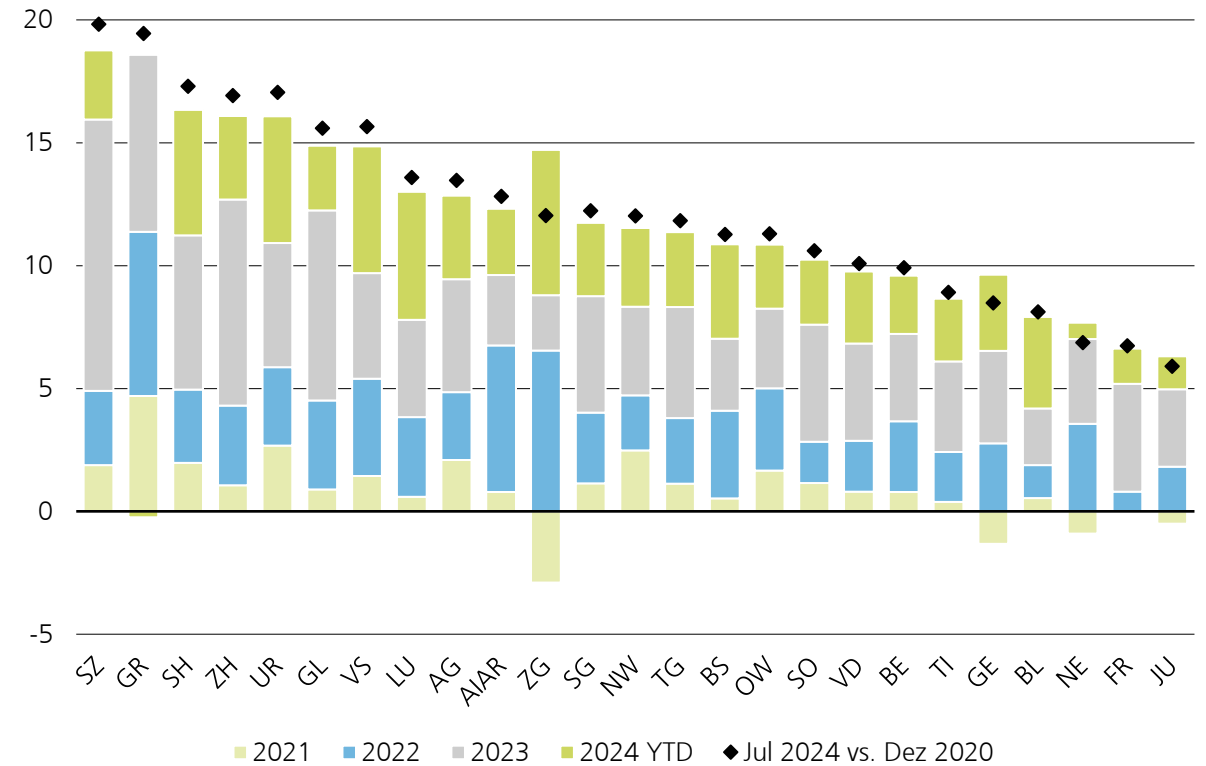
(%, im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 2Q24

Regionales Mietpreiswachstum

(%, seit Dezember 2020)



Quelle: homegate; UBS Asset Management (REPM) August 2024; Letzter Datenpunkt: Juli 2024

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

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.

Glossar (I/II)

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. ¹
Ausschüttungsquote	Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des Nettoertrages, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen. ¹
Ausschüttungsrendite	Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsen- bzw. Marktkurses. ¹
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. ¹
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.
Fondsbetriebsaufwandquote 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. ¹
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. ¹
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.

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.

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/am-glossary

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