

UBS «Sima»

Kapitalerhöhung April/Mai 2025

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

Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2024



Abschnitt 1

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «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 85 Jahren ihr Partner für verantwortungsvolles Immobilienmanagement
- Verlässlich, einfallreich, 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 12,2 Mrd. grösster Schweizer Immobilienfonds
- Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2024 unabhängig vom Börsenkurs mit 5,3% positiv entwickelt.

Emission im Umfang von rund CHF 356 Mio.

- Bezugspreis CHF 106.20*
- 24. April bis 5. Mai 2025, 12.00 Uhr, Liberierung 9. Mai 2025
- 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 Zürich und Genf



UBS «Sima» – Ziel der Kapitalerhöhung

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:



Akquisition Wohnneubauprojekt, Younic, Dübendorf

- Anlagevolumen ca. CHF 190 Mio.
- Baubeginn im 2. Quartal 2022



Ersatzneubau Wohnliegenschaft, Acacias, Genf

- Anlagevolumen ca. CHF 176 Mio.
- Baubeginn im 3. Quartal 2024



Akquisition gemischtes Neubauprojekt, Metropol, Wetzikon

- Anlagevolumen (1. Etappe) ca. CHF 70 Mio.
- Baubeginn im 1. Quartal 2024

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

UBS «Sima» – Emissionskonditionen

- Ex-Tag Ausschüttung: 8. April 2025
- Ex-Tag Bezugsrecht: 24. April 2025
- Bezugsfrist: 24. April bis 5. Mai 2025, 12.00 Uhr
- Bezugsrechtshandel SIX Swiss Exchange: 24. bis 30. April 2025
- Liberierung: 9. Mai 2025
- Bezugspreis = Inventarwert 31. Dezember 2024 (nach Ausschüttung) + aufgelaufene Erträge + Ausgabekommission

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

Valor Anteile	1 442 087
Valor Bezugsrechte	141 849 086
Bezugsverhältnis (neue : bisherige Anteile)	1 : 22
Anzahl bestehende Anteile	73 680 202
Anzahl neue Anteile (maximal)	3 349 101 kommissionsweise («best effort basis»)
Bezugspreis neue Anteile	CHF 106.20
Börsenkurs (13. März 2025)	CHF 153.80
Theoretischer Börsenkurs nach Ausschüttung	CHF 150.55
Theoretischer Wert Bezugsrecht nach Ausschüttung	CHF 1.93
Theoretischer Eröffnungskurs Anteil am 1. Tag der Bezugsfrist	CHF 148.62
Emissionsvolumen	Rund CHF 356 Mio.

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab 1. Januar 2025 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 2024 zuzüglich der aufgelaufenen Erträge bis zum Liberierungsdatum sowie der Ausgabekommission und schliesst die Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens ein.

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 2,1% per 31. Dezember 2024). 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?

- Produktpalette mit **klar positionierten Produkten**
- **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 (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»

Jahresabschluss per 31. Dezember 2024

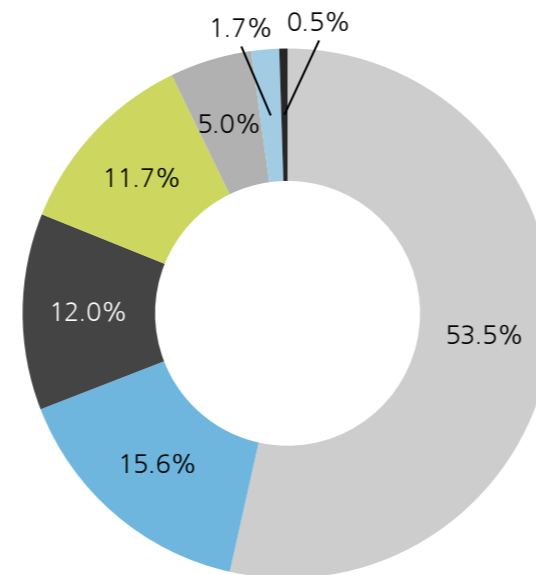
UBS «Sima» – Management Summary

Geschäftsjahr 2024

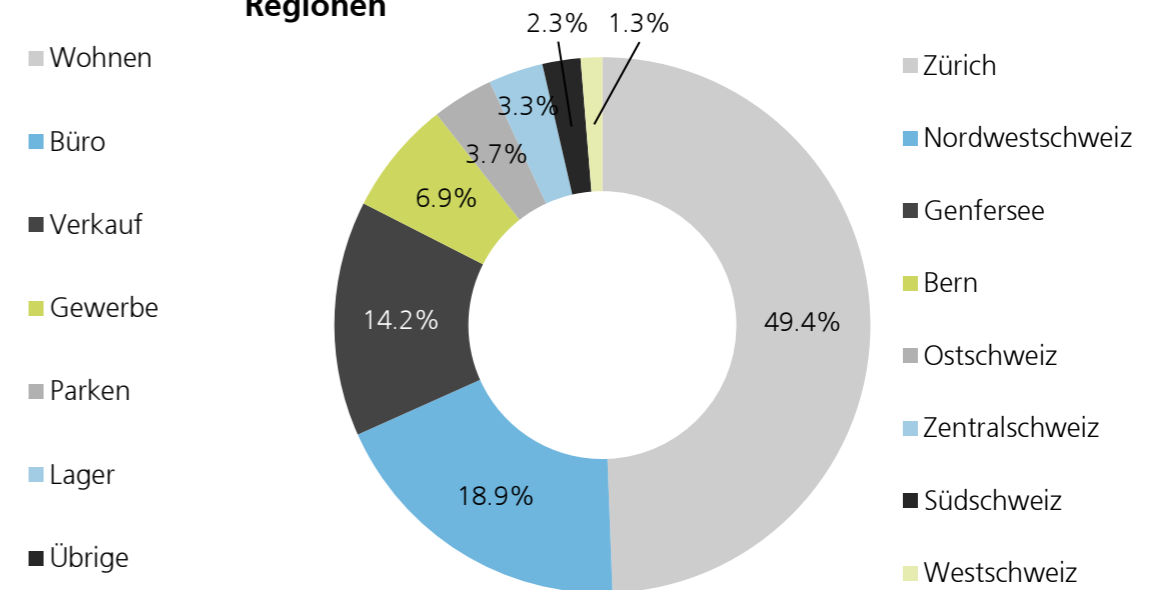
- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Wohnbauten sowie gemischten und kommerziellen Immobilien in der ganzen Schweiz
- Ziel ist die Ausschüttung von angemessenen und stabilen Erträgen
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

Lancierungsjahr	1950
Nettofondsvermögen	CHF 7787,3 Mio.
Verkehrswert	CHF 12'172,3 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 443,8 Mio.
Mietzinsausfallrate	3,5%
Fremdfinanzierungsquote	25,7%
Anlagerendite	5,3%
Performance	16,8%
Anzahl Liegenschaften	362

Nutzung



Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 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. Details zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien können dem Fondsprospekt entnommen werden. Die Folie 56 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

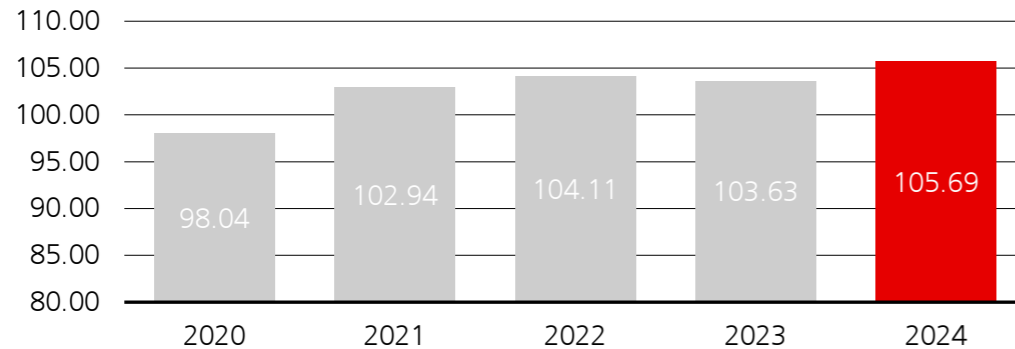
UBS «Sima» – Key Data

Geschäftsjahr 2024

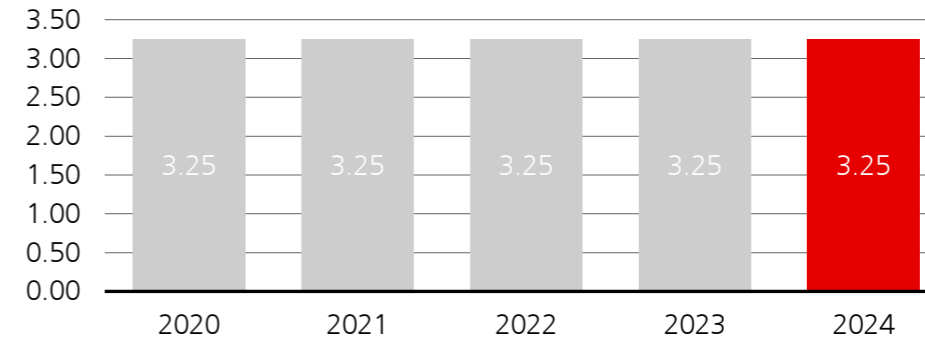
- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau von CHF 3.25 belassen.
- Sehr gute Anlagerendite von 5,3%

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Performance	16,8%	8,7%	-12,8%
Anlagerendite	5,3%	2,7%	4,4%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,4%	2,6%
Agio	44,3%	29,8%	21,8%
Mietzinsausfallrate	3,5%	4,0%	4,5% ¹
Fremdfinanzierungsquote	25,7%	26,5%	24,4%

Inventarwert



Ausschüttung

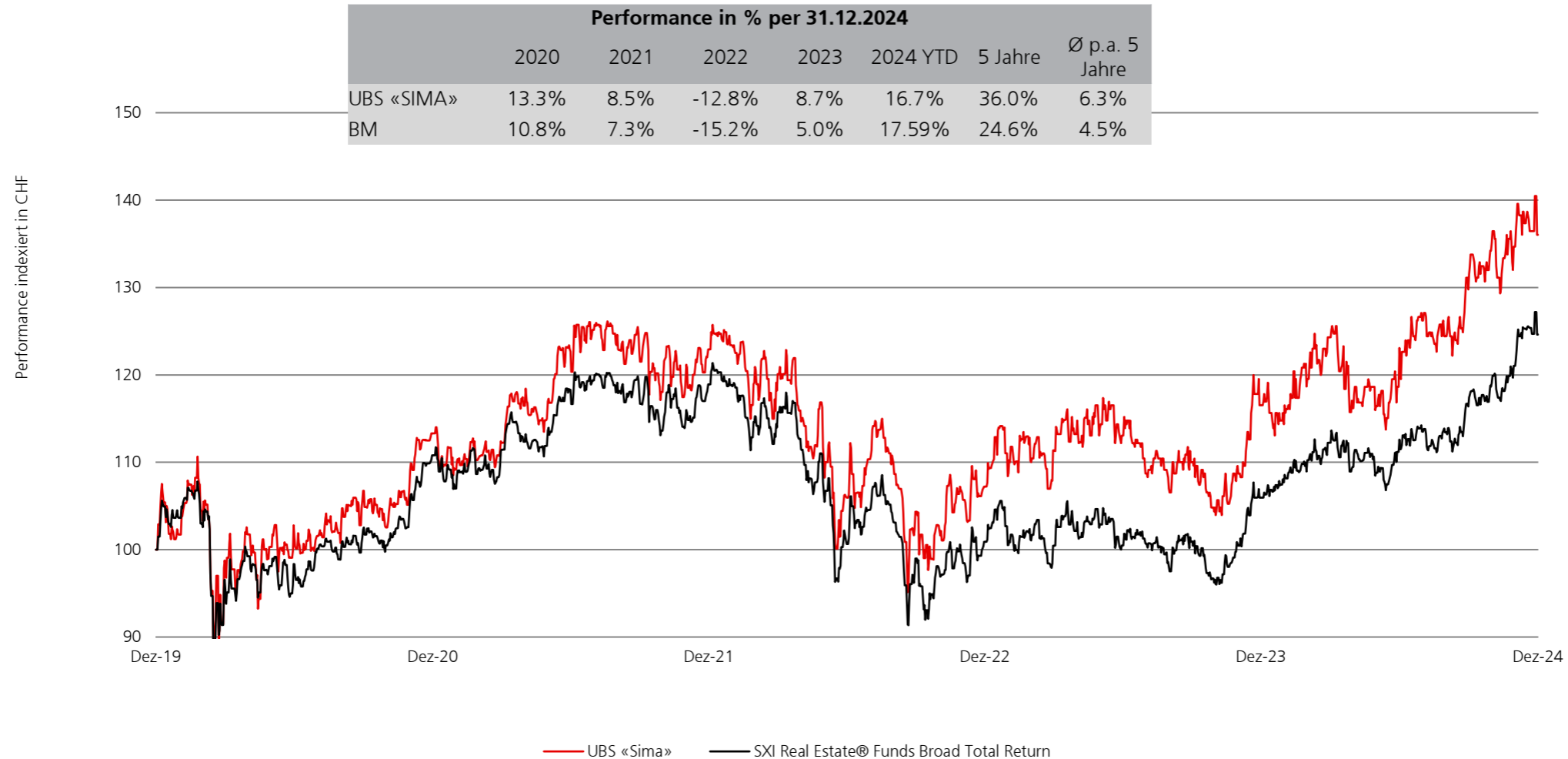


Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA), Daten per 31. Dezember 2024

¹ Per Jahresabschluss 31. Dezember 2022 wurden geringe Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt, es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,5%.

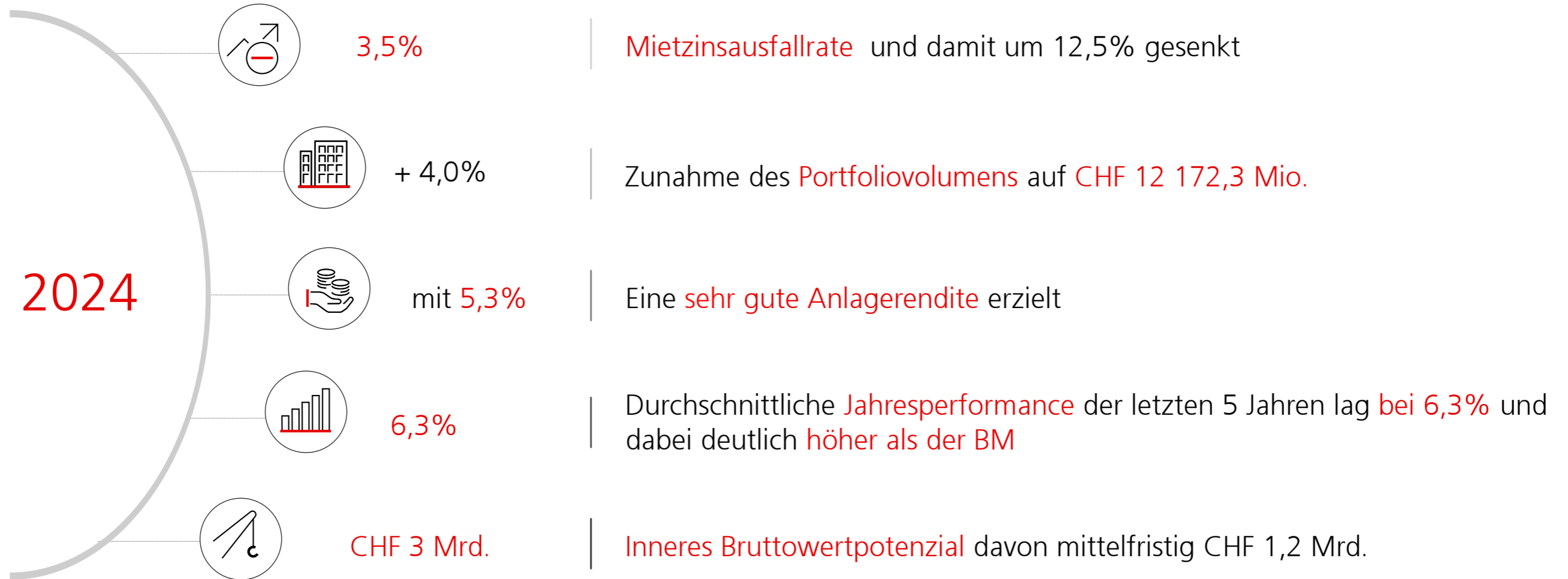
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

UBS «Sima» – Benchmarkvergleich



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA). Daten per 31. Dezember 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 «Sima» – Auf einen Blick



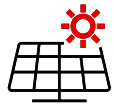
UBS «Sima» – Nachhaltigkeit



GRESB-Rating 2024:
Bestand: 5 Sterne



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



Mehr als **3500 kWp** verbaute **PV-Leistung** und weitere Anlagen sind in Bearbeitung



Alle Bestandesliegenschaften verfügen über ein **GEAK Zertifikat** und ein **ESG Rating Plus**

// Nachhaltigkeit zeigt sich in Taten.

Martin Strub
Fund Manager
UBS «Sima»



UBS «Sima» – Highlights



Neubauprojekt «VIVO», Aesch (BL)

Antritt/Fertigstellung: Q3 2024

Investitionsvolumen: CHF 165 Mio.

Bruttoertrag: CHF 6,1 Mio.

Bruttorendite: 3,7%

Anzahl Whg.: 228

Zusatzinfo: Quartiersneubau mit vier Gebäudeeinheiten und Begegnungszonen im ruhigen Innenhof, SNBS Gold Zertifikat sowie Photovoltaik-Anlage, diversifiziertes Nutzungsangebot mit 40 m hohem Turm mit Büronutzung (VivoWork), Kita, sowie Ateliers für Kleingewerbe



Neubauprojekt «Metropol», Wetzikon (ZH)

Antritt/Fertigstellung: Sommer 2024 – Sommer 2026 (etappiert)

Investitionsvolumen: CHF 142 Mio.

Bruttoertrag: CHF 5,8 Mio.

Bruttorendite: 4,1%

Anzahl Whg.: 140

Zusatzinfo: zentrales Neubauprojekt in nachhaltiger Bauweise, Minergie- und Biodiversitäts-Plus-Zertifikat, modernste haustechnische Anlagen sowie PV-Anlage, Elektroladestationen, 2700 m² Gewerbefläche

Abschnitt 3

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»

Jahresabschluss per 31. Dezember 2024

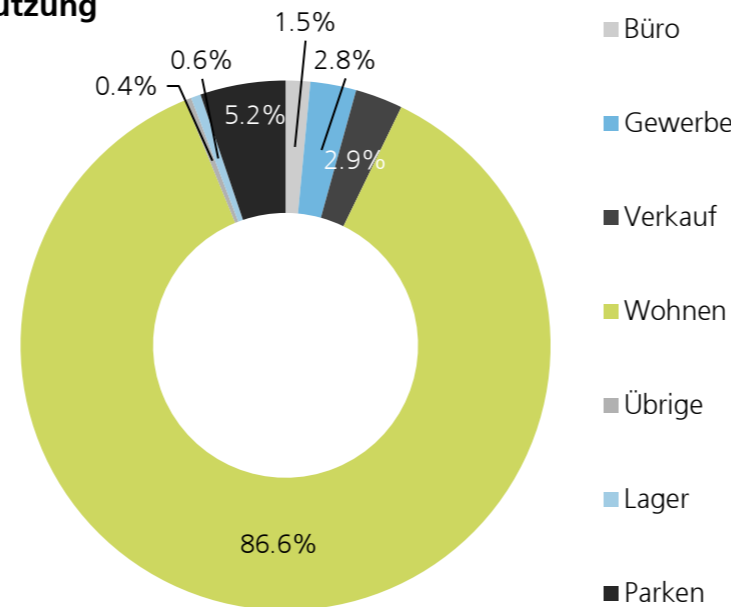
UBS «Foncipars» - Management Summary

Geschäftsjahr 2024

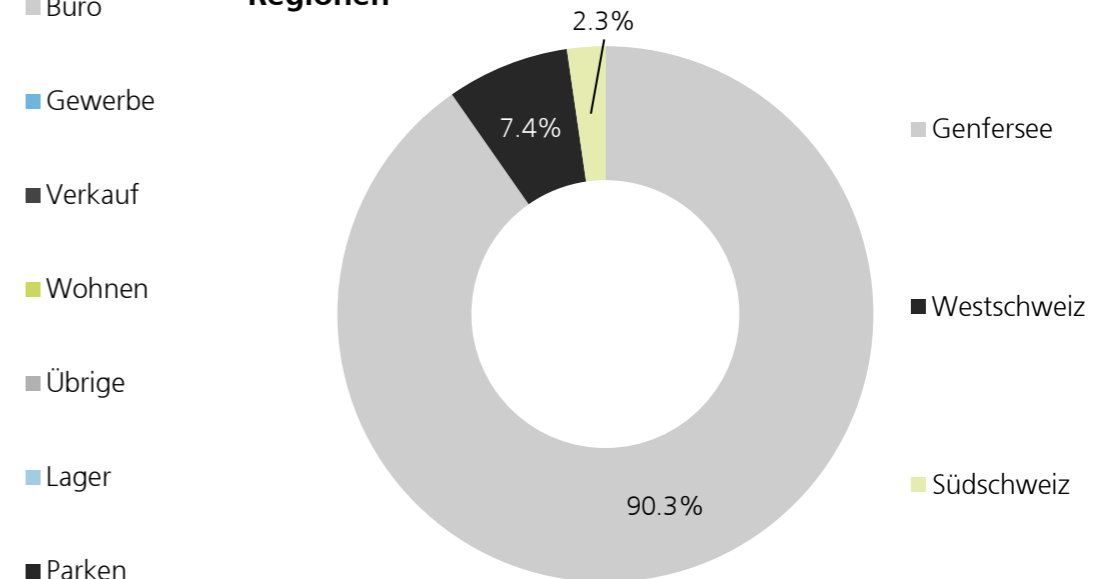
- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Fokussierung auf Wohnbauten in der Westschweiz
- Stabile Rendite aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets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

Lancierungsjahr	1943
Nettofondsvermögen	CHF 1491,6 Mio.
Verkehrswert	CHF 2064,7 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 94,8 Mio.
Mietzinsausfallrate	1,8%
Fremdfinanzierungsquote	21,8%
Anlagerendite	6,0%
Performance	23,6%
Anzahl Liegenschaften	138

Nutzung



Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 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. Details zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien können dem Fondsprospekt entnommen werden. Die Folie 56 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

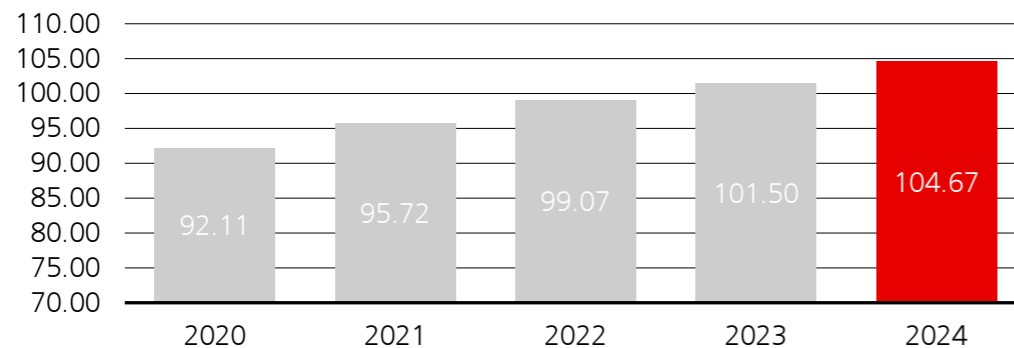
UBS «Foncipars» – Key Data

Geschäftsjahr 2024

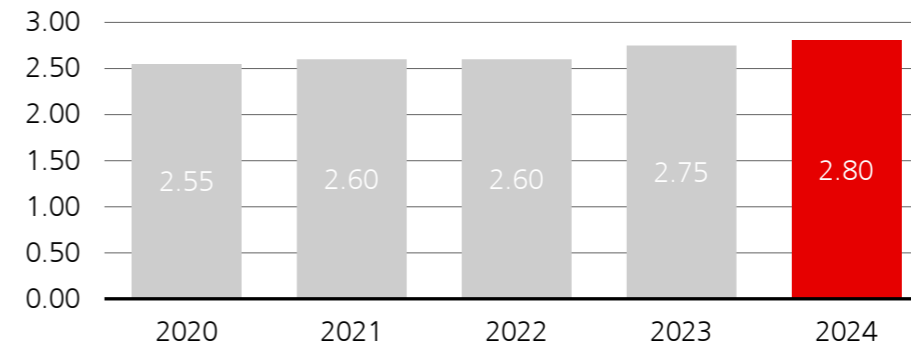
- Die Ausschüttung pro Anteil wird im Vergleich zum Vorjahresniveau von CHF 2.75 auf CHF 2.80 erhöht
- Attraktive Anlagerendite von 6,0%

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Performance	23,6%	5,5%	-13,6%
Anlagerendite	6,0%	5,2%	6,4%
Ausschüttungsrendite	1,8%	2,2%	2,1%
Agio	44,7%	23,2%	22,1%
Mietzinsausfallrate	1,8%	1,5%	1,8% ¹
Fremdfinanzierungsquote	21,8%	20,4%	17,4%

Inventarwert



Ausschüttung

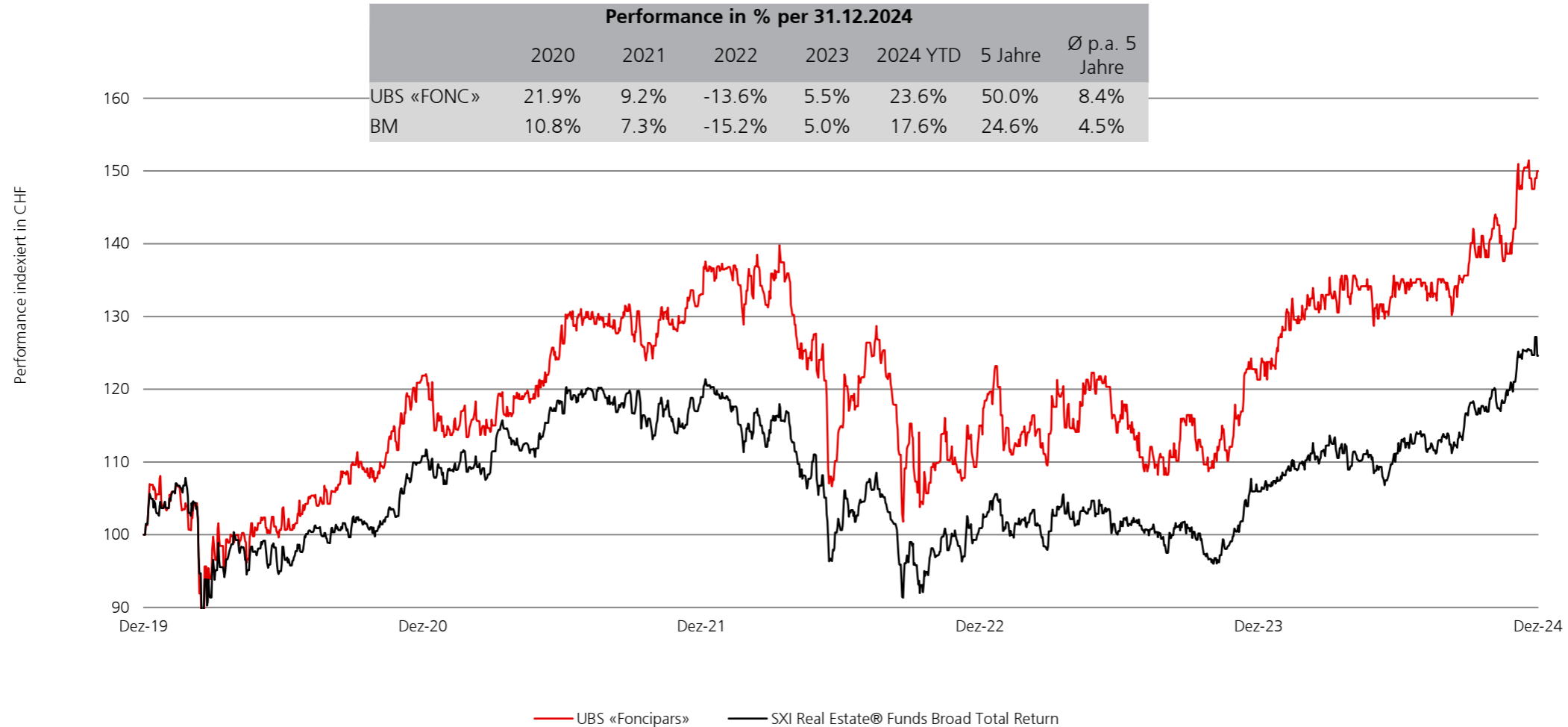


Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA), Daten per 31. Dezember 2024

¹ Per Jahresabschluss 31. Dezember 2022 wurden geringe Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt, es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 1,8%.

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, Global Real Assets (GRA). Daten per 31. Dezember 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 «Foncipars» - Auf einen Blick



UBS «Foncipars» – Nachhaltigkeit

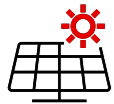


GRESB-Rating 2024:

Ausgezeichnet mit **fünf Sternen**



35% der Gebäude mit einem Bauzertifikat



> **397 kWp** aufsummierte PV-Leistung



> **20,7%** der Energieträgermix als erneuerbaren Energie

//

Wir haben die 30 Gebäude unseres Portfolios mit dem höchsten fossilen Energieverbrauch ausgewählt, um sie bis 2030 energetisch zu sanieren. Durch die gemeinsame Bearbeitung dieser Gebäude entwickeln wir Synergien und Effizienzsteigerungen.

Elvire Massacand

Fund Manager
UBS «Foncipars»



UBS «Foncipars» – Highlights



Genf, la Tourelle | Wohnbaute Gesamtsanierung

Antritt/Fertigstellung:	Q4 2024
Investitionsvolumen:	ca. CHF 64 Mio.
Verkehrswert:	CHF 229 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 8,6 Mio.
Bruttorendite	3,7%
Anzahl Whg.:	419
Zusatzinfo:	SNBS-Gold + Minergie Renovation



Genf, rue de Beaumont | Wohnbaute Gesamtsanierung und Aufstockung

Antritt/Fertigstellung:	Q4 2024
Investitionsvolumen:	ca. CHF 26 Mio.
Verkehrswert:	CHF 52 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 1,7 Mio.
Bruttorendite:	3,3%
Anzahl Whg.:	59
Zusatzinfo:	Minergie und Energiespar-Contracting



Lausanne, SAED-SIMB | Wohnbaute Dachausbau

Fertigstellung:	Q2 2026
Investitionsvolumen:	ca. CHF 13 Mio.
Verkehrswert:	CHF 79 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 3,3 Mio.
Bruttorendite:	4,2%
Anzahl Whg.(neue):	15

Abschnitt 4

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»

Jahresabschluss per 31. Dezember 2024

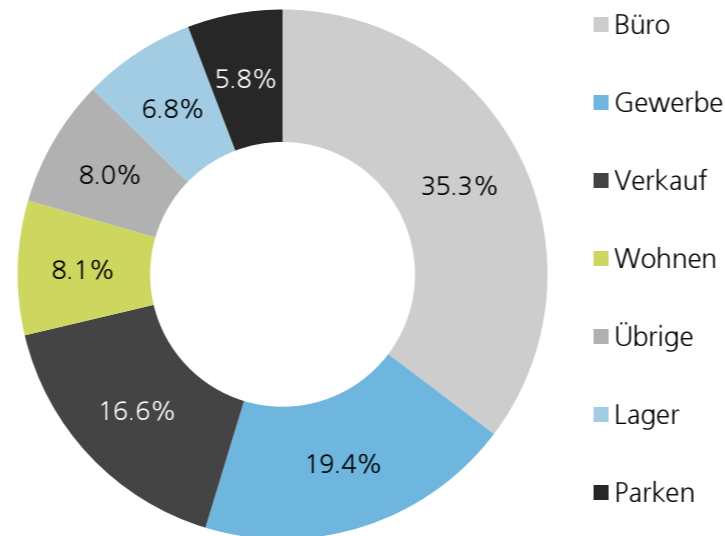
UBS «Swissreal» – Management Summary

Geschäftsjahr 2024

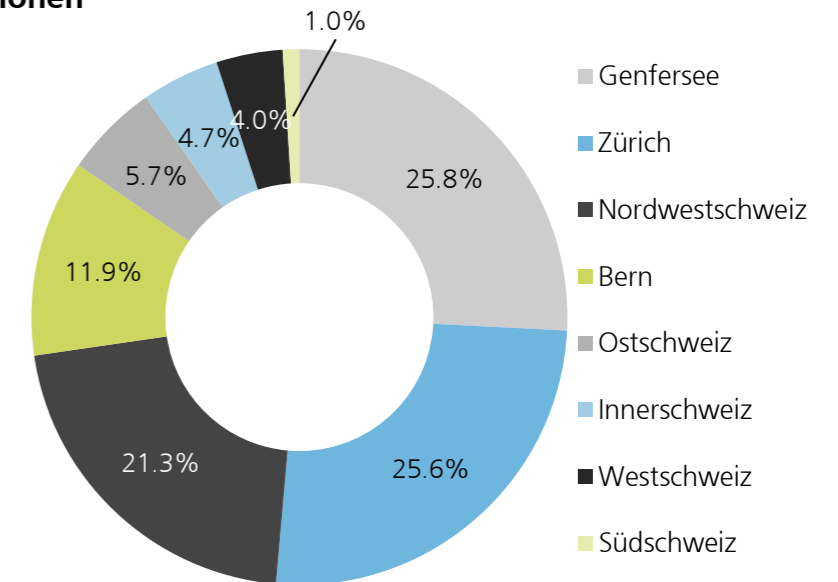
- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit gesamtschweizerischen kommerziellen Immobilien
- Stabile Rendite aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets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

Lancierungsjahr	1962
Nettofondsvermögen	CHF 1514,2 Mio.
Verkehrswert	CHF 2163,9 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 108,8 Mio.
Mietzinsausfallrate	3,6%
Fremdfinanzierungsquote	23,7%
Anlagerendite	3,3%
Performance	20,2%
Anzahl Liegenschaften	85

Nutzung



Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 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. Details zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien können dem Fondsprospekt entnommen werden. Die Folie 56 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

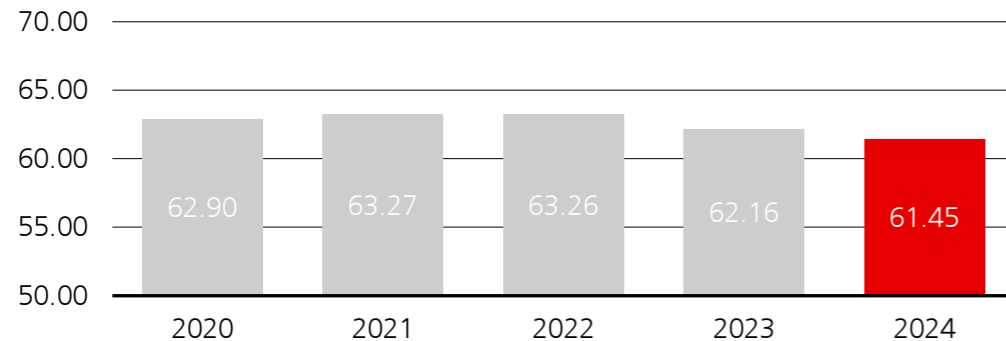
UBS «Swissreal» – Key Data

Geschäftsjahr 2024

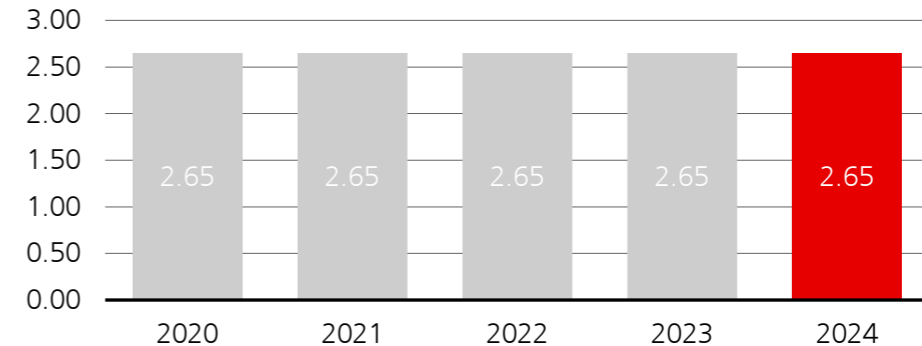
- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei CHF 2.65 belassen
- Steigerung der Mietzinseinnahmen um 2,2% auf CHF 108,8 Mio.

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Performance	20,2%	7,2%	-16,3%
Anlagerendite	3,3%	2,6%	4,3%
Ausschüttungsrendite	3,7%	4,3%	4,4%
Agio/Disagio	16,2%	-0,6%	-4,8%
Mietzinsausfallrate	3,6%	3,8%	5,2% ¹
Fremdfinanzierungsquote	23,7%	22,9%	20,3%

Inventarwert



Ausschüttung

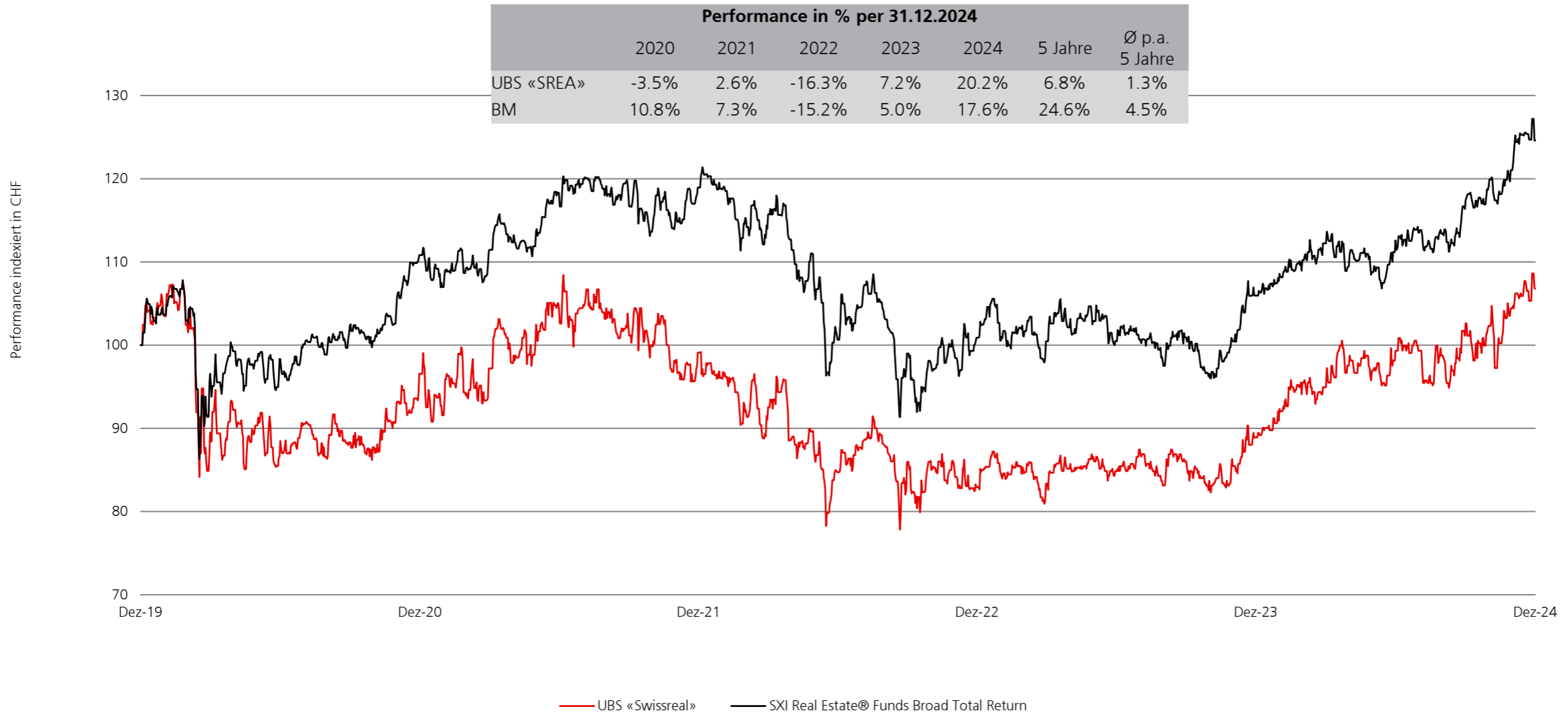


Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA), Daten per 31. Dezember 2024

¹ Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 4,9 (anstelle von 5,2%) 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» – Benchmarkvergleich



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA). Daten per 31. Dezember 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 «Swissreal» – Auf einen Blick



UBS «Swissreal» – Nachhaltigkeit

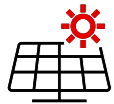


GRESB-Rating 2024:

Ausgezeichnet mit **fünf Sternen**



Rund 80% des Marktwertes sind zertifiziert



> **430 kWp** verbaute PV-Leistung im 2024



> **28%** der bezogenen Energie aus erneuerbaren Energiequellen

//

Mit unserer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie schaffen wir langfristige Werte für die Umwelt, die Gesellschaft und unsere Anleger.

Jürgen Zimmermann

Fund Manager
UBS «Swissreal»



UBS «Swissreal» – Highlights



Studen, Gewerbestrasse 8 Kommerziell genutzte Liegenschaft

Neubau Hauptsitz Atlas Copco (Schweiz) AG mit rund 3500 m² Mietfläche und 77 PP

Fertigstellung: April 2024
Investitionsvolumen: ca. CHF 10,5 Mio.
Verkehrswert: CHF 11,2 Mio.
Bruttoertrag: CHF 0,5 Mio.



Lausanne, Route de Berne 1 Gemischte Baute

Gesamtsanierung des Wohnturms «Tour de la Sallaz» mit 48 Wohnungen

Fertigstellung: Q1 2025
Investitionsvolumen: ca. CHF 22,5 Mio.
Verkehrswert: CHF 35,7 Mio.
Bruttoertrag: CHF 1,4 Mio.



Zürich, Mainaustrasse 30 Gemischte Baute

Gesamtsanierung eines Bürogebäudes mit Umnutzung in Wohnen ab dem 2.OG

Fertigstellung: Q3 2025
Investitionsvolumen: ca. CHF 8,2 Mio.
Verkehrswert: CHF 14,7 Mio.
Bruttoertrag: CHF 0,6 Mio.

Abschnitt 5

Residentia

Jahresabschluss per 31. Dezember 2024

Residentia – Management Summary

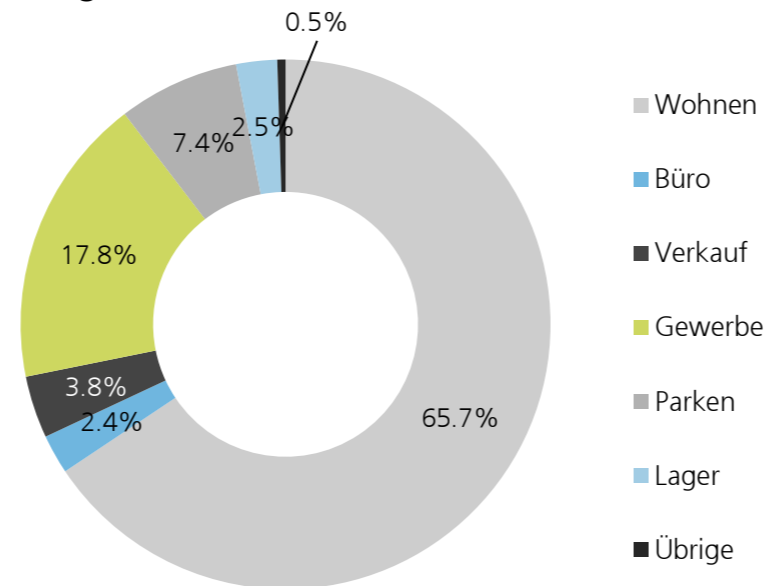
Geschäftsjahr 2024

- 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

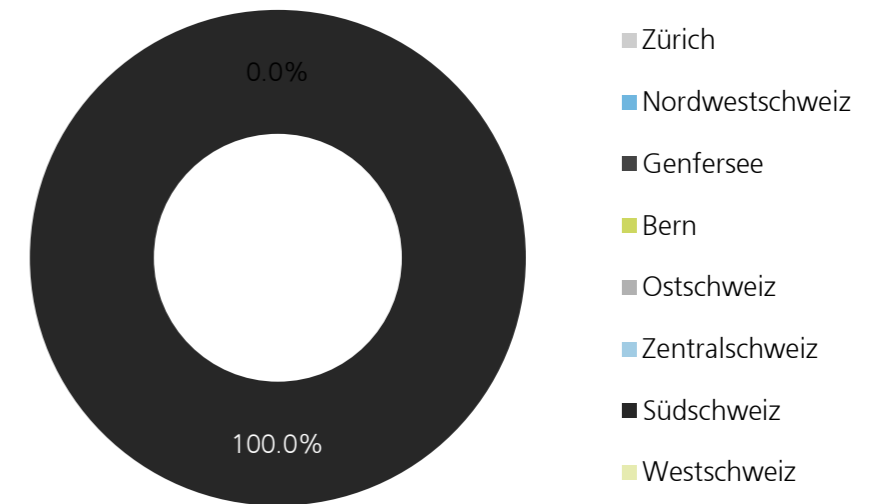
Key Figures

Lancierungsjahr	2009
Nettofondsvermögen	CHF 175,1 Mio.
Verkehrswert	CHF 241,3 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 11,5 Mio.
Mietzinsausfallrate	12,4%
Fremdfinanzierungsquote	28,5%
Anlagerendite	1,9%
Performance	55,3%
Anzahl Liegenschaften	30

Nutzung



Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 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. Details zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien können dem Fondsprospekt entnommen werden. Die Folie 56 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

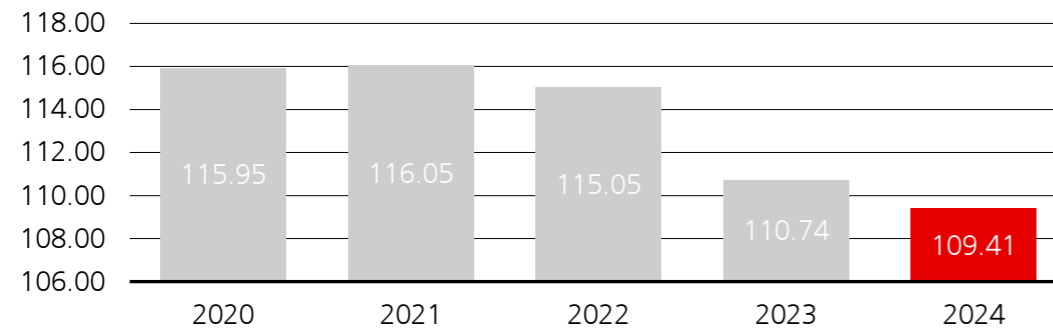
Residentia – Key Data

Geschäftsjahr 2024

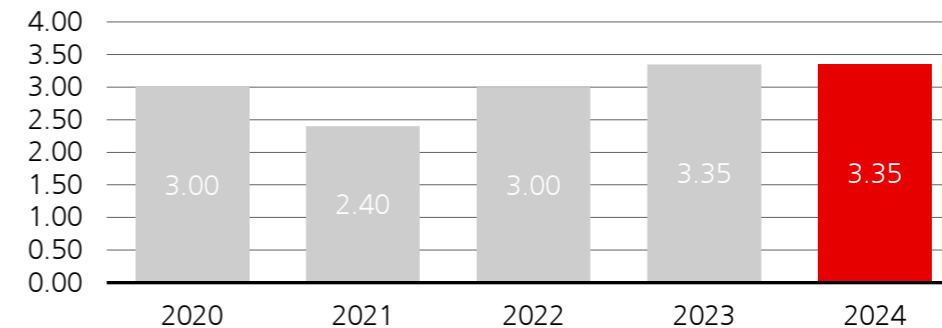
- Stabile Ausschüttung von CHF 3.35 pro Anteil
- Stabiler Nettoinventarwert von CHF 109.41

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Performance	55,3%	2,5%	-14,0%
Anlagerendite	1,9%	-1,2%	1,2%
Ausschüttungsrendite	2,3%	3,5%	3,1%
Agio/Disagio	33,0%	-12,6%	-15,3%
Mietzinsausfallrate	12,4%	12,8%	15,6% ¹
Fremdfinanzierungsquote	28,5%	27,2%	26,4%

Inventarwert



Ausschüttung



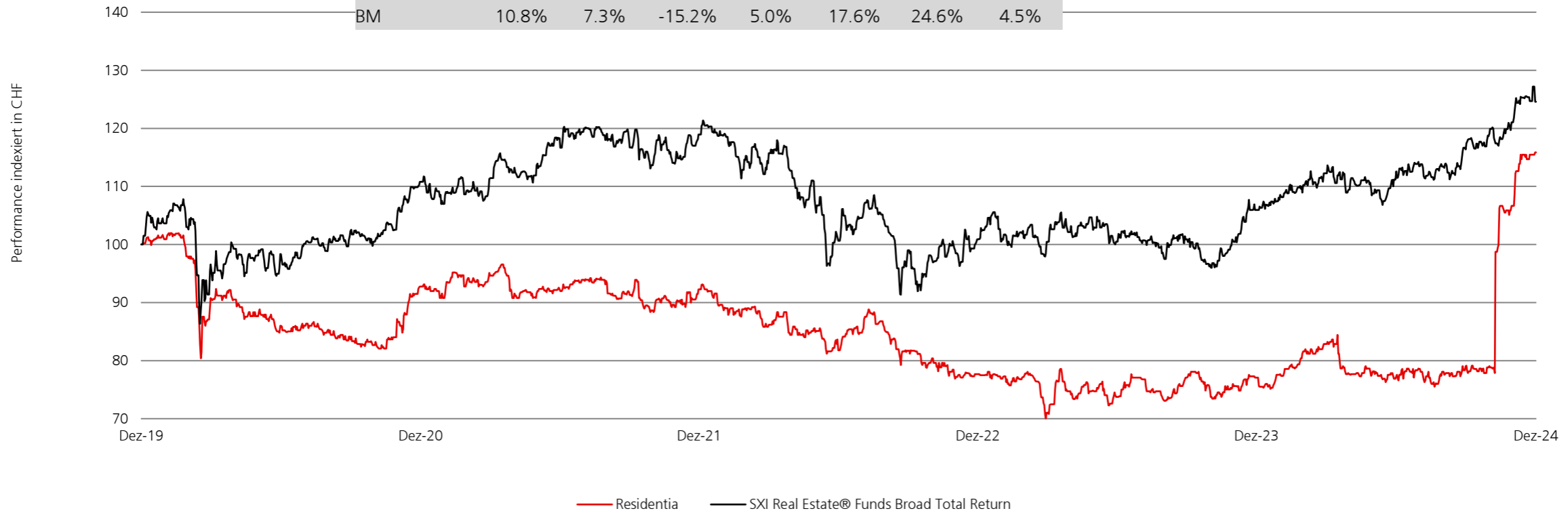
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2024

¹ Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden geringe Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt, es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 15,6%.

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 – Benchmarkvergleich

Performance in % per 31.12.2024							
	2020	2021	2022	2023	2024 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
Residentia	-7.2%	-0.5%	-15.8%	-0.8%	50.3%	15.9%	3.0%
BM	10.8%	7.3%	-15.2%	5.0%	17.6%	24.6%	4.5%



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

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die dargestellte 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.

Residentia – Auf einen Blick



Residentia – Nachhaltigkeit

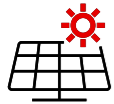


GRESB-Rating 2024:

Bestand: 5 Sterne



35 % 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

//

Dank der Fernwärmeförderung des Kantons Tessin werden wir die fossilen Heizsysteme schrittweise durch klimafreundlichere Lösungen ersetzen. Durch den Umstieg auf Fernwärme können wir nicht nur die Betriebsemissionen erheblich senken, sondern auch langfristig Kosten sparen.

Elvire Massacand

Fund Manager
Residentia



Residentia - Highlights



Neubauprojekt Monte Carasso, Bellinzona

Baubewilligung:	Rechtskraft Baubewilligung Q4 2024
Investitionsvolumen:	CHF 9,5 Mio.
Bruttorendite:	5,0%
Angebot:	31 Wohnungen auf drei Etagen verteilt, 21 Parkplätze
Zusatzinfo:	Grundstücksfläche 3000m ² Minergie vorgesehen



Via Besso 42, Lugano

Baujahr:	1895 / Gesamtsanierung 2019
Marktwert:	CHF 12,4 Mio.
Bruttorendite:	4,8%
Angebot:	3100m ² Kommerzielle Fläche 10-jähriger Mietvertrag für 600m ² Gastro & Events
Zusatzinfo:	Denkmalgeschütztes Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wärmepumpe



Abschnitt 6

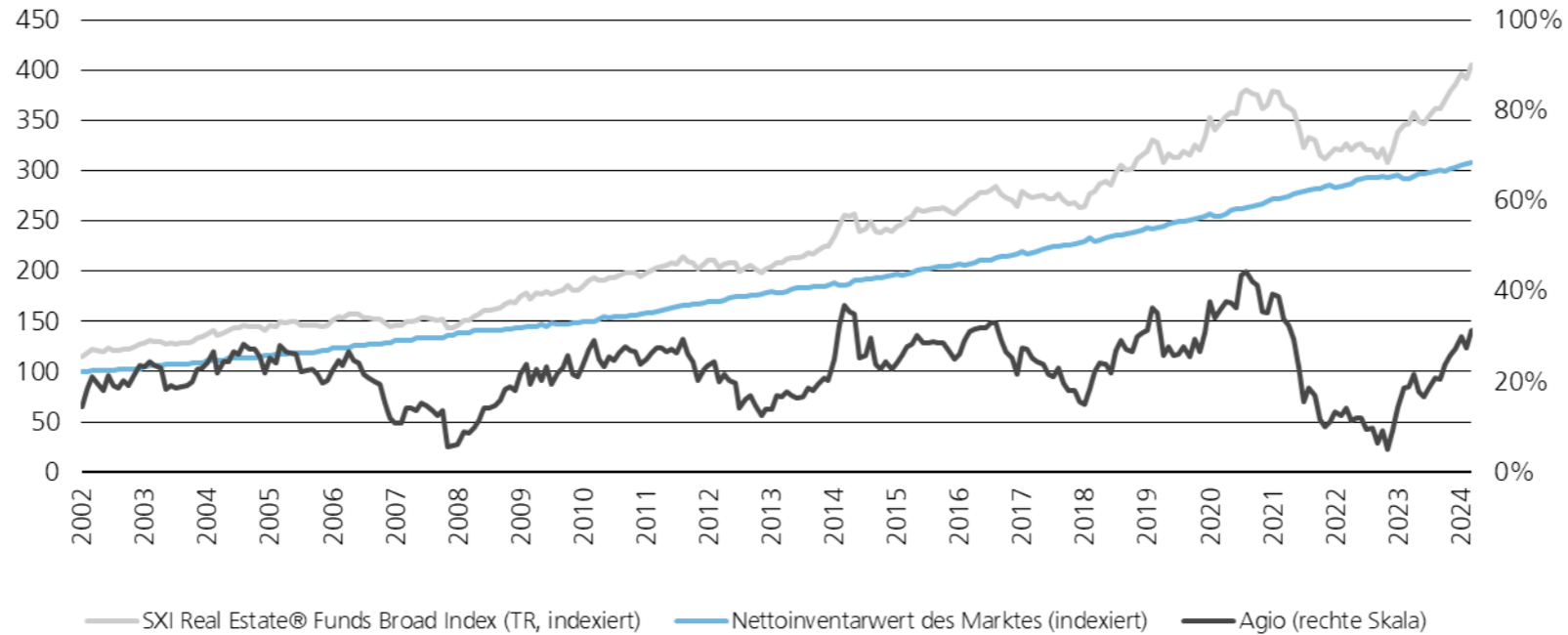
Real Estate Switzerland

Performance von kotierten Schweizer Immobilienfonds

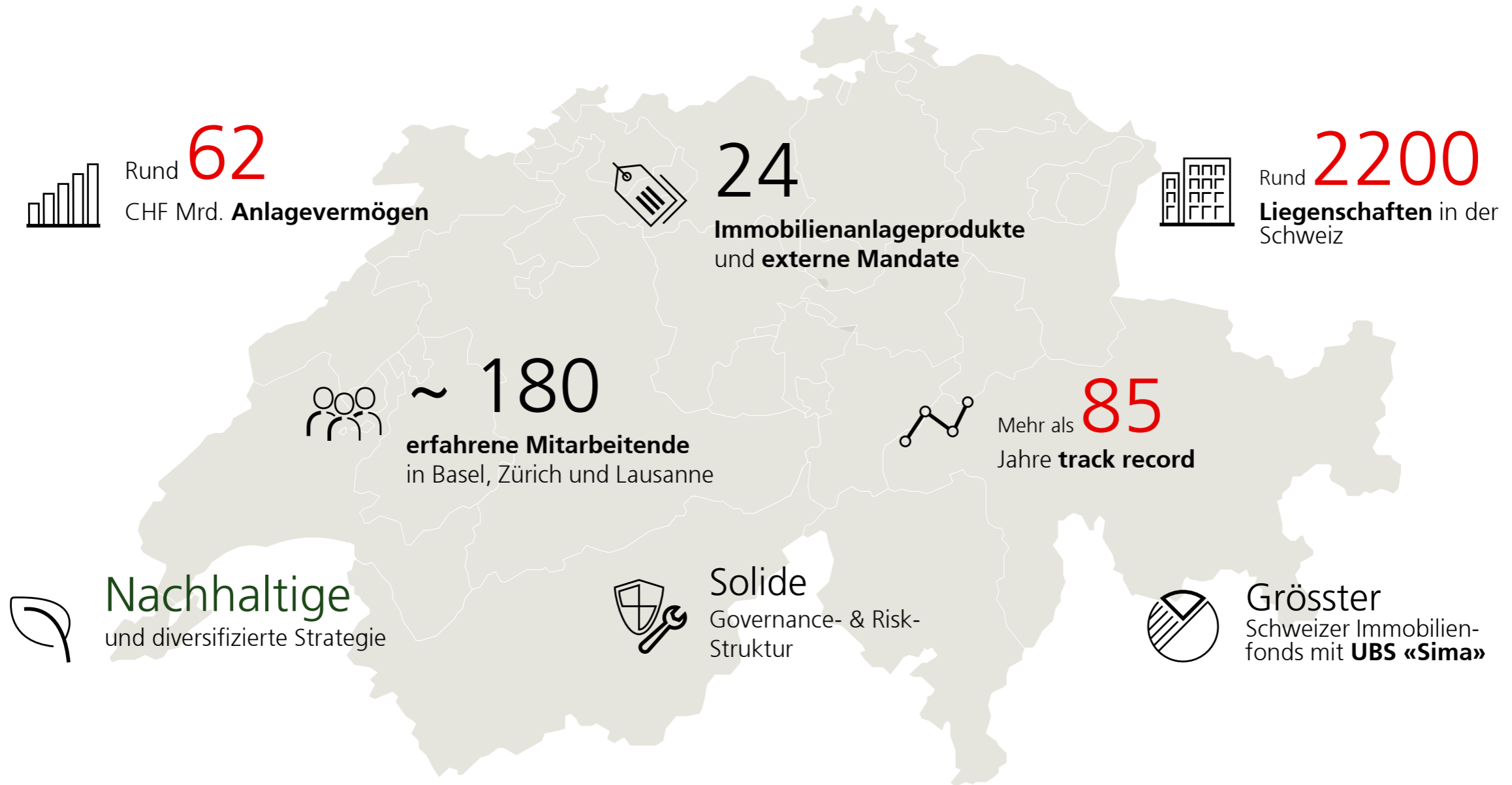
Entwicklung der Agios 1. Januar 2003 bis 28. Februar 2025

Total Return Index

2021	2022	2023	2024	2025 YTD	Februar	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
7.3%	-15.2%	5.0%	17.6%	2.0%	3.4%	23.4%	4.3%



Überzeugende Fakten zu Real Estate Switzerland



Unsere Immobilienanlagelösungen

Kotierte Immobilienfonds	Anlageschwerpunkte		Grundbesitz	Verkehrswert
UBS «Sima»	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Indirekt	11 779
UBS «Anfos»	Wohnbauten	Deutschschweiz	Indirekt	3 304
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	2 161
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	Westschweiz	Indirekt	1 970
UBS Direct Residential	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Direkt	1 004
UBS Direct Urban	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Direkt	586
UBS PF Europe ¹	Alle Nutzungen	Europa	Direkt	267
Residentia ²	Wohnbauten	Tessin	Direkt	242
UBS «Siat»	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	4 085
UBS «Interswiss»	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	2 441
UBS Green Property	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Direkt	3 379
UBS LivingPlus	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Direkt	3 150
UBS LogisticsPLus	Kommerzielle Bauten (v.a. Logistik)	Gesamte Schweiz	Direkt	1 060
UBS Hospitality	Alle Nutzungen (v.a. Wohnen)	Gesamte Schweiz	Direkt	856
Total kotierte Immobilienfonds				36 284

Unsere Immobilienanlagelösungen

Anlagestiftungen	Anlageschwerpunkte		Verkehrswert
Anlagegruppe 1	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	8 370
Anlagegruppe 2	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	2 830
Anlagegruppe 3	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	1 363
Anlagegruppe 4	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	1 701
Anlagegruppe 5	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	777
Anlagegruppe 6	Kommerzielle Bauten	Deutschland	676
Total Anlagestiftungen¹			15 717
NAV-basierter Immobilienfonds			
Immobilienfonds ¹	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	4 663
Externe Mandate			
Externes Mandat 1	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	3 578
Externes Mandat 2	Wohnbauten	Deutschschweiz	1 029
Externes Mandat 3	Alle Nutzungen	Nordwestschweiz	676
Total Anlagevermögen Real Estate Switzerland			61 947



Abschnitt 7

Schweizer Immobilienmarkt

Zusammenfassung: Schweizer Immobilienmarkt 1H25

Makroökonomie



- Leichte Aufhellung der Stimmung der Wirtschaftsakteure, Konjunktur dürfte aber schleppend bleiben.
- Nach deutlicher Beruhigung bei Inflation hat die Schweizerische Nationalbank 2024 die Zinsen um insgesamt 125 Basispunkte gesenkt. Eine weitere Zinssenkung von 25 Basispunkten im März 2025 auf 0,25% wird erwartet. Die langfristigen Zinsen sind aufgrund der unsicheren geopolitischen Lage erhöht.

Schweizer Immobilienmarkt



- 2024 war wieder durch deutlich mehr Dynamik am Investitionsmarkt geprägt, dies wird auch für 2025 erwartet.
- Risikoprämie ist mit ~ 180bps im 4Q24 wieder knapp über dem Niveau des langjährigen Mittelwerts.
- Wohnungsmarkt bleibt durch Knappheit und Mietpreiswachstum geprägt. Referenzzinssatzsenkung auf 1,5% im März 2025 führt zur Senkung der Bestandsmieten betroffener Mieter.
- Kommerzielle Nutzermärkte spüren konjunkturelle Abschwächung und strukturelle Verschiebungen, befinden sich aber – besonders im internationalen Vergleich – nach wie vor in gesunder Verfassung.

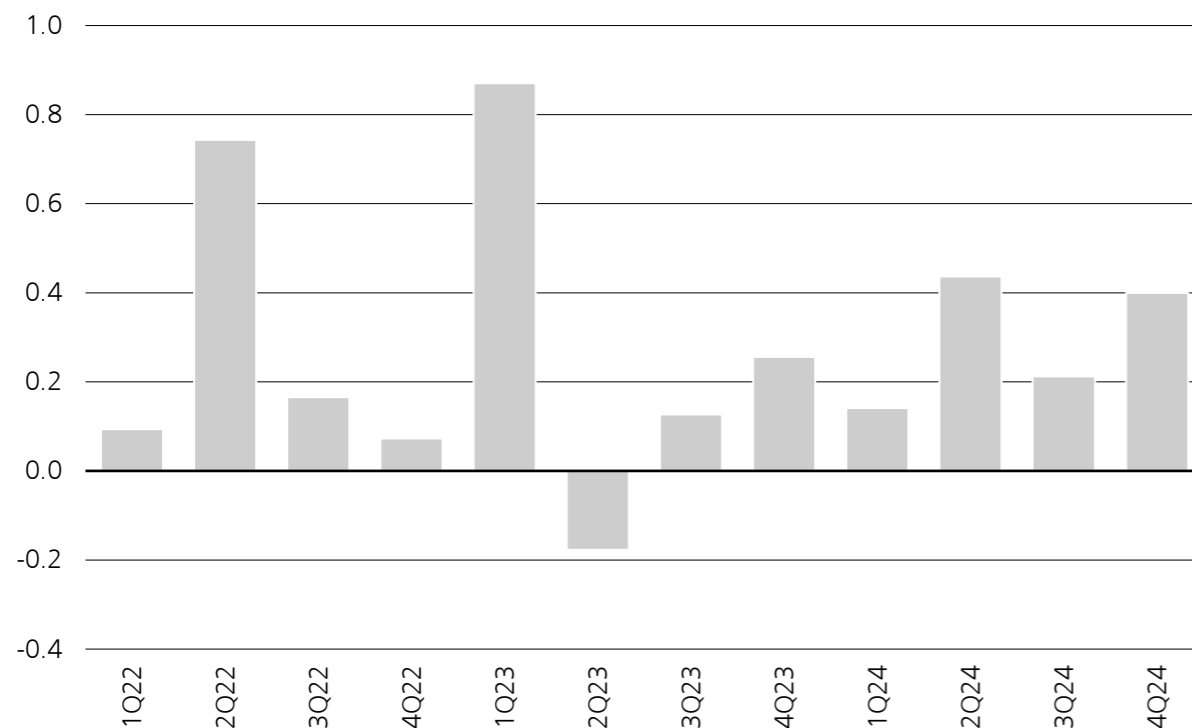
Strategische Empfehlungen



- Wohnen sticht durch starke Nachfrage positiv heraus, Regulierungsrisiko ist jedoch hoch.
- Bei kommerziellen Liegenschaften rückt durch strukturelle Verschiebungen Qualität der Lage und des Objekts noch weiter in den Vordergrund.

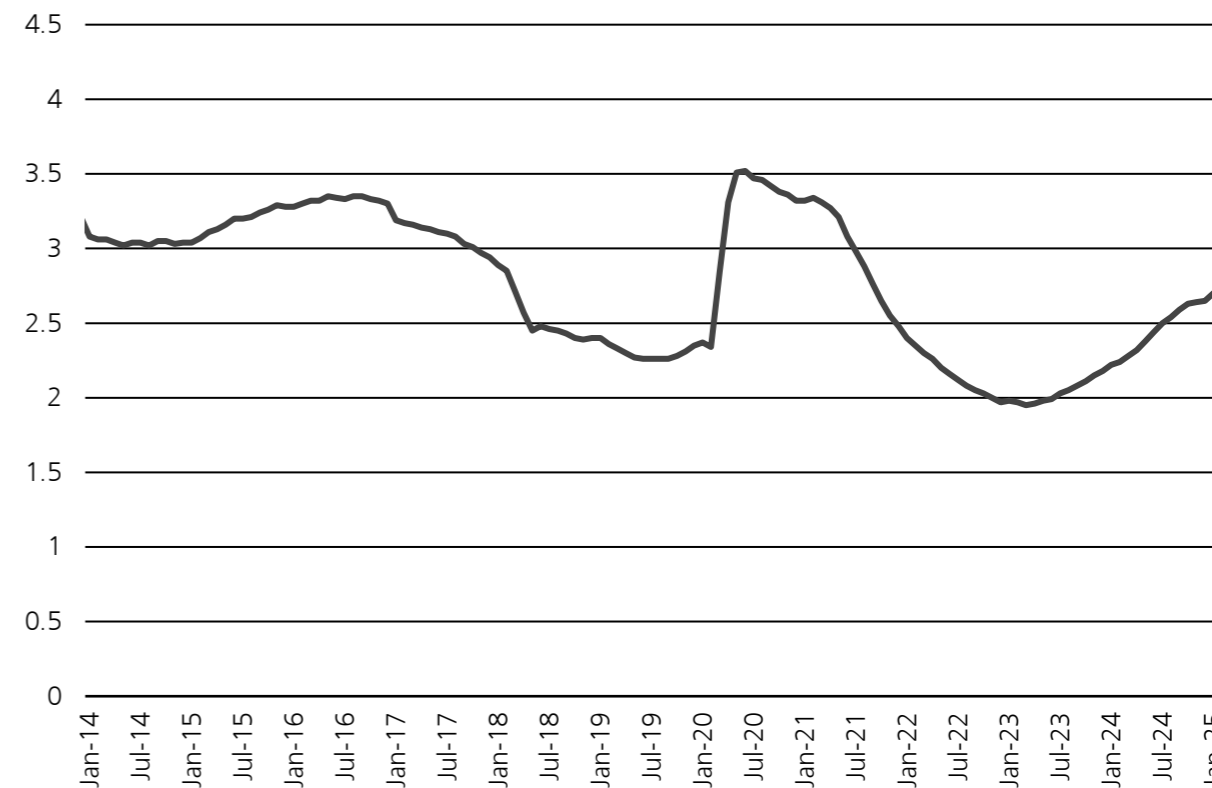
Schweizer Wirtschaft präsentiert sich in schwierigem Umfeld recht stabil

BIP¹-Wachstum (real, saison- und Sportevent-bereinigt, Veränderung zum Vorquartal in %)



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO; Letzter Datenpunkt: 4Q24
¹BIP = Bruttoinlandsprodukt

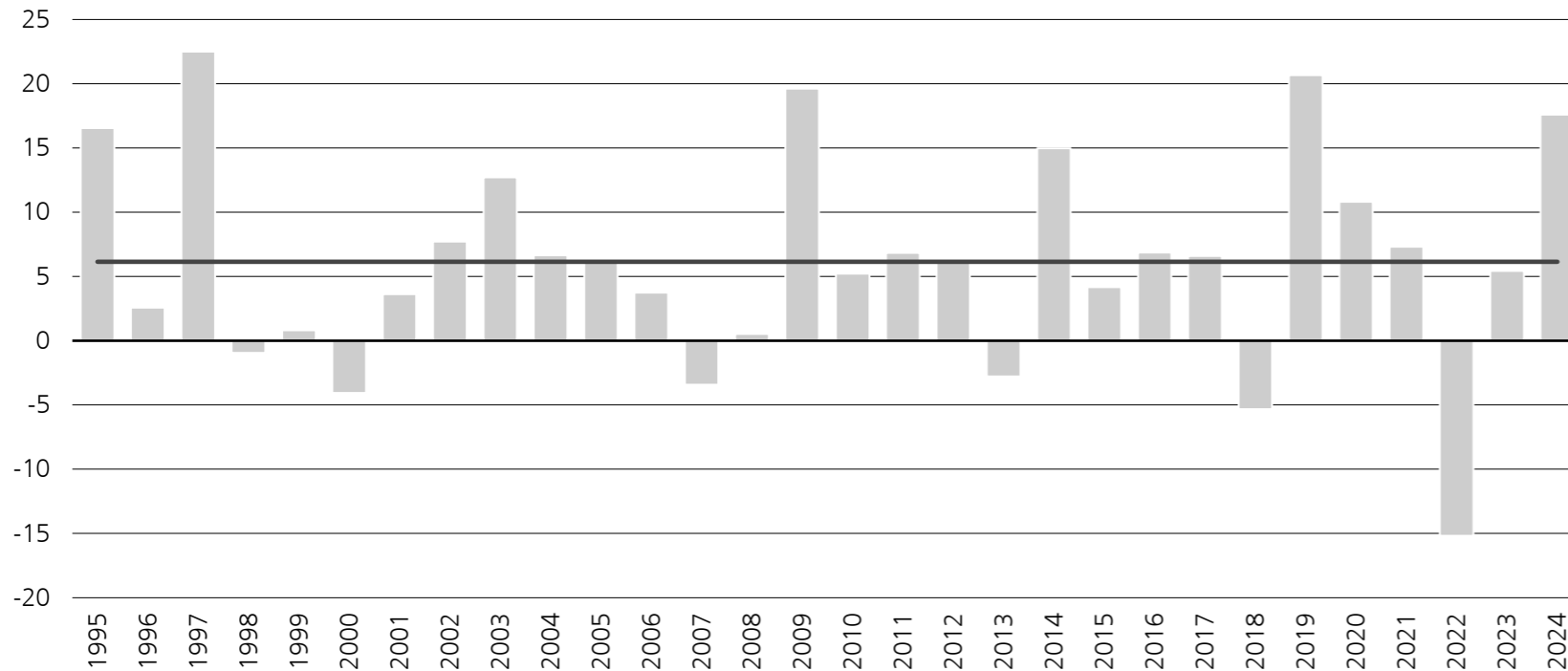
Arbeitslosenquote (%)



Quelle: Refinitiv Datastream; Staatssekretariat für Wirtschaft SECO; Letzter Datenpunkt: Januar 2025

Schweizer Immobilienfonds 2024 mit starker Performance

Jährliche Performance (Total Return) SXI Real Estate ® Funds Broad Index (%)



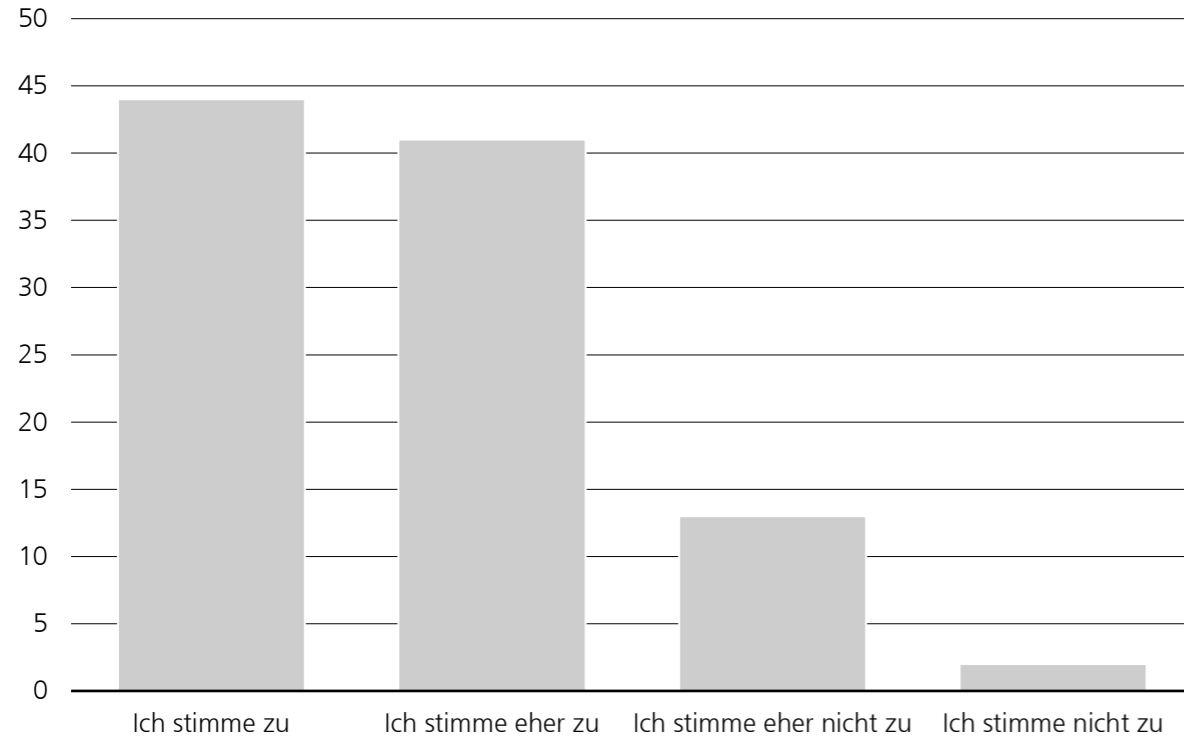
- Mit +17.6% verzeichnet der SWIIT 2024 das vierterfolgreichste Jahr seit der Lancierung 1995.
- Im Vergleich zu Schweizer Aktien (SPI Index, +6.2%) und Bonds (SBI Index AAA-BBB, +5.4%) hatten Immobilienfonds 2024 deutlich die Nase vorn.

Quelle: SXI Real Estate Funds Index, Januar 2025

Die vergangene Performance ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung.

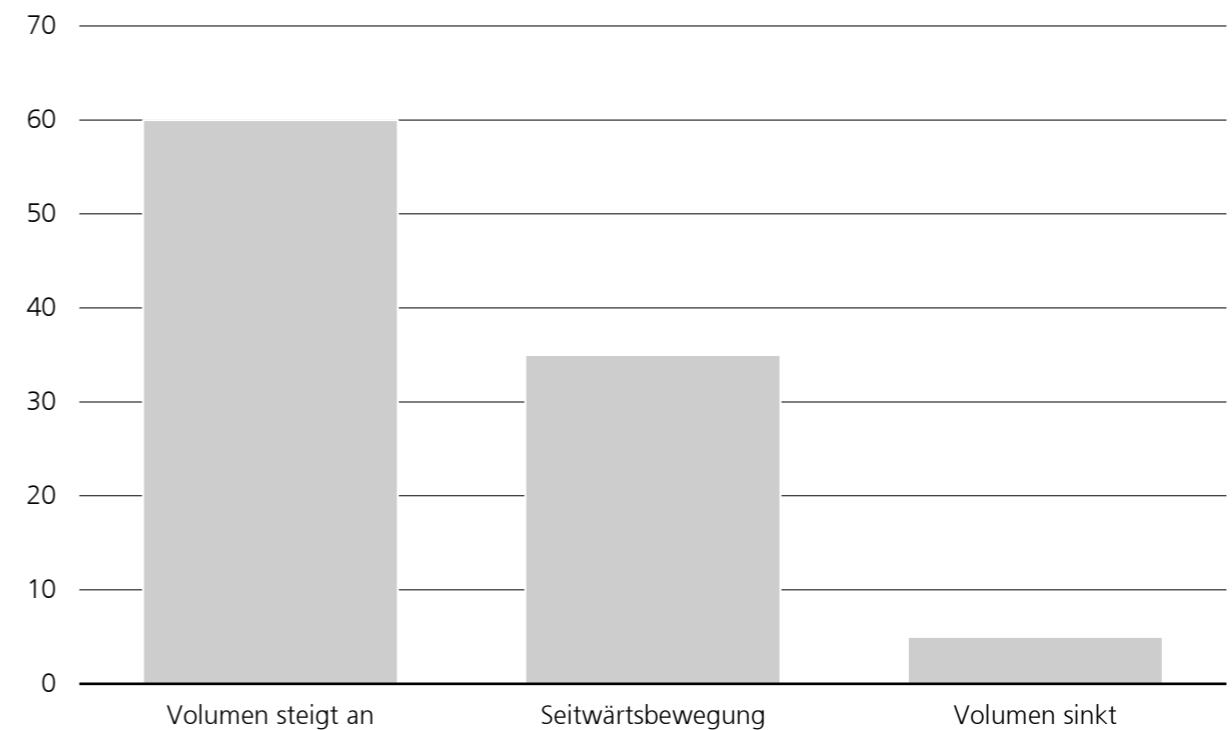
Investoren beurteilen Schweizer Immobilienanlagen auch 2025 attraktiv

„Die Attraktivität von Immobilien ggü. alternativen Assetklassen nimmt in 2025 wieder zu“ (% der Befragten)



Quelle: EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Schweiz 2025, UBS Asset Management (GRA), Februar 2025

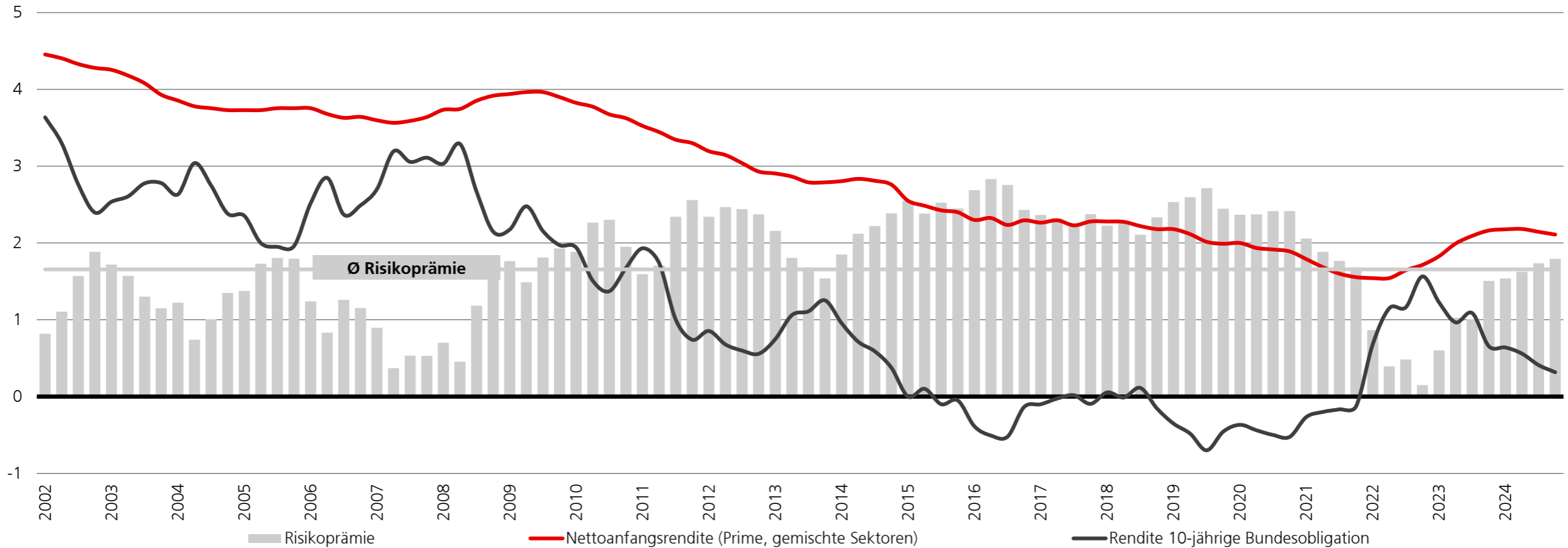
„Wie wird sich das Investmentvolumen in der Schweiz in 2025 im Vergleich zum Vorjahr entwickeln?“ (% der Befragten)



Quelle: EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Schweiz 2025, UBS Asset Management (GRA), Februar 2025

Risikoprämie trotz leichter Kompression im 2H24 wieder auf langjährigem Mittel

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

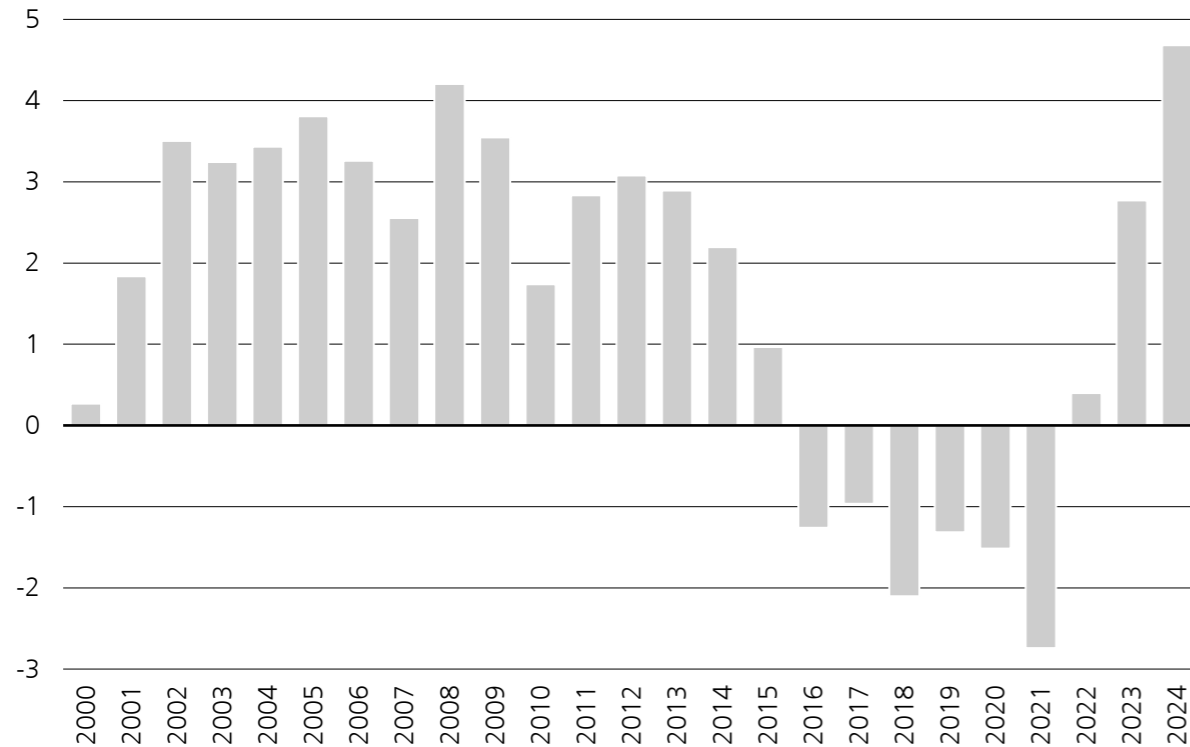


Quelle: Wüest Partner; Schweizerische Nationalbank; UBS Asset Management (GRA); Februar 2025; Letzter Datenpunkt: 4Q24

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

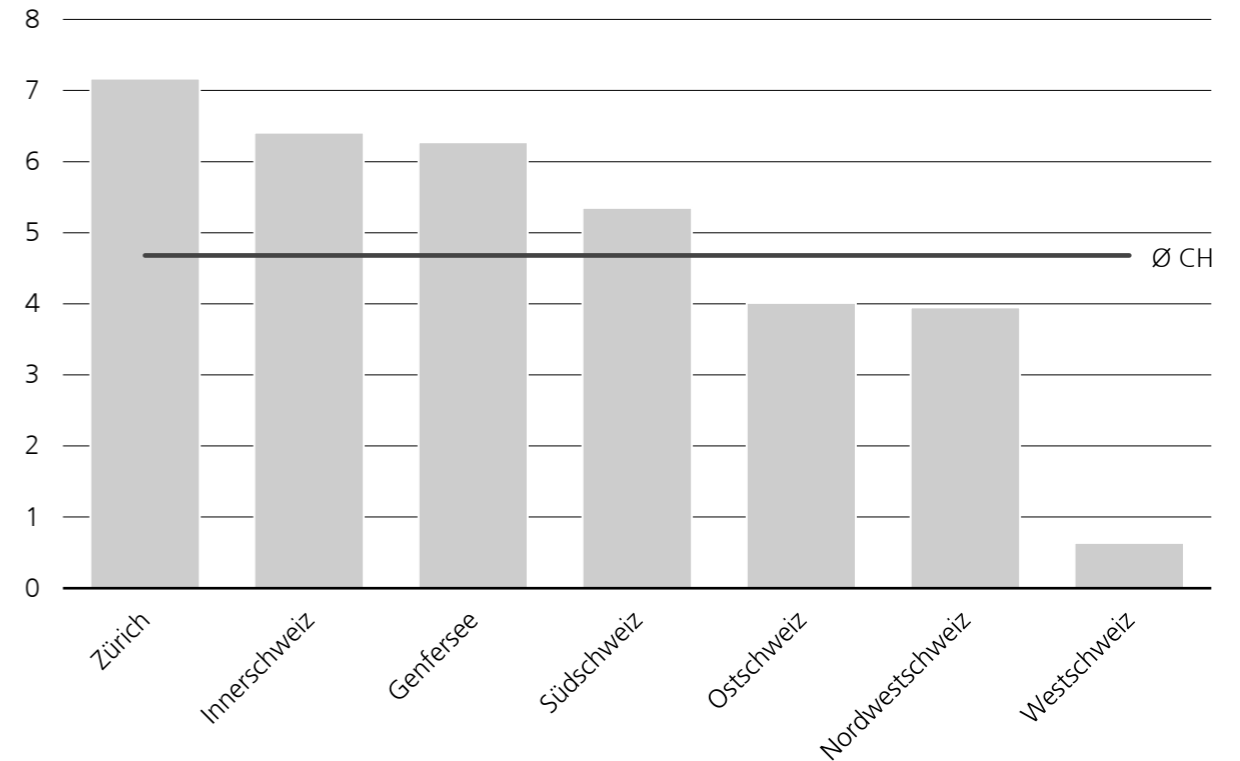
Wohnungsmarkt: Angebotsmieten mit Rekordanstieg

Mietpreiswachstum (% , im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 4Q24

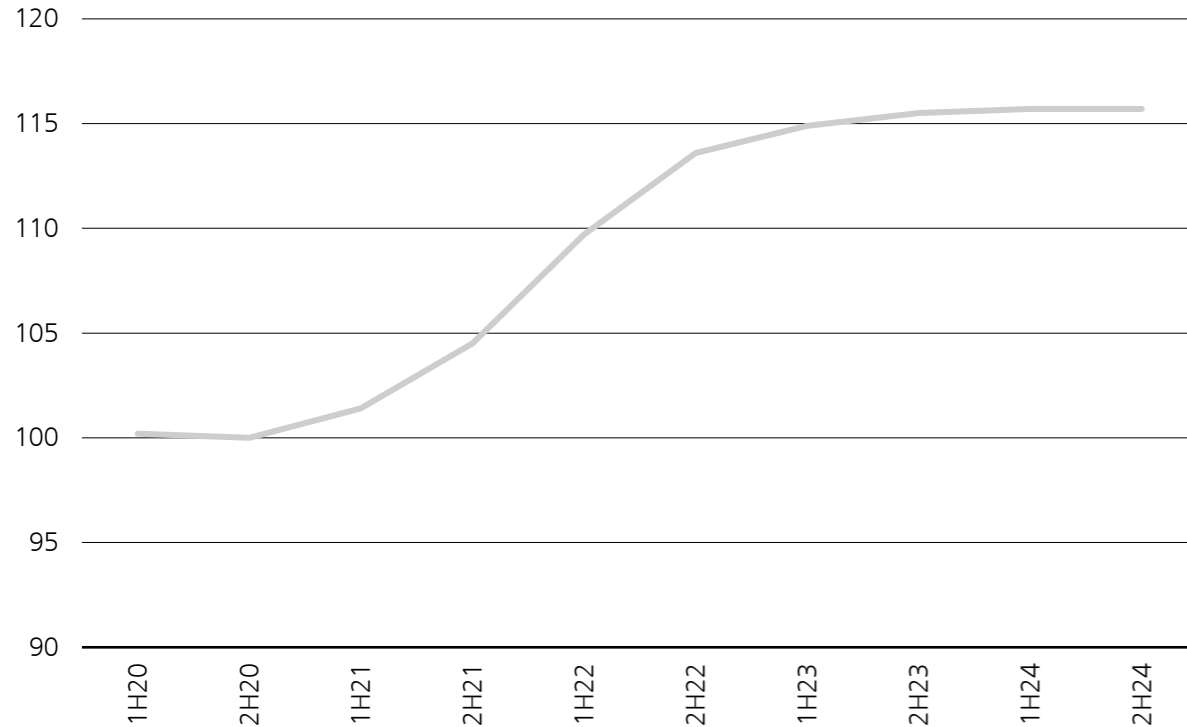
Regionales Mietpreiswachstum 2024 (% , im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 4Q24

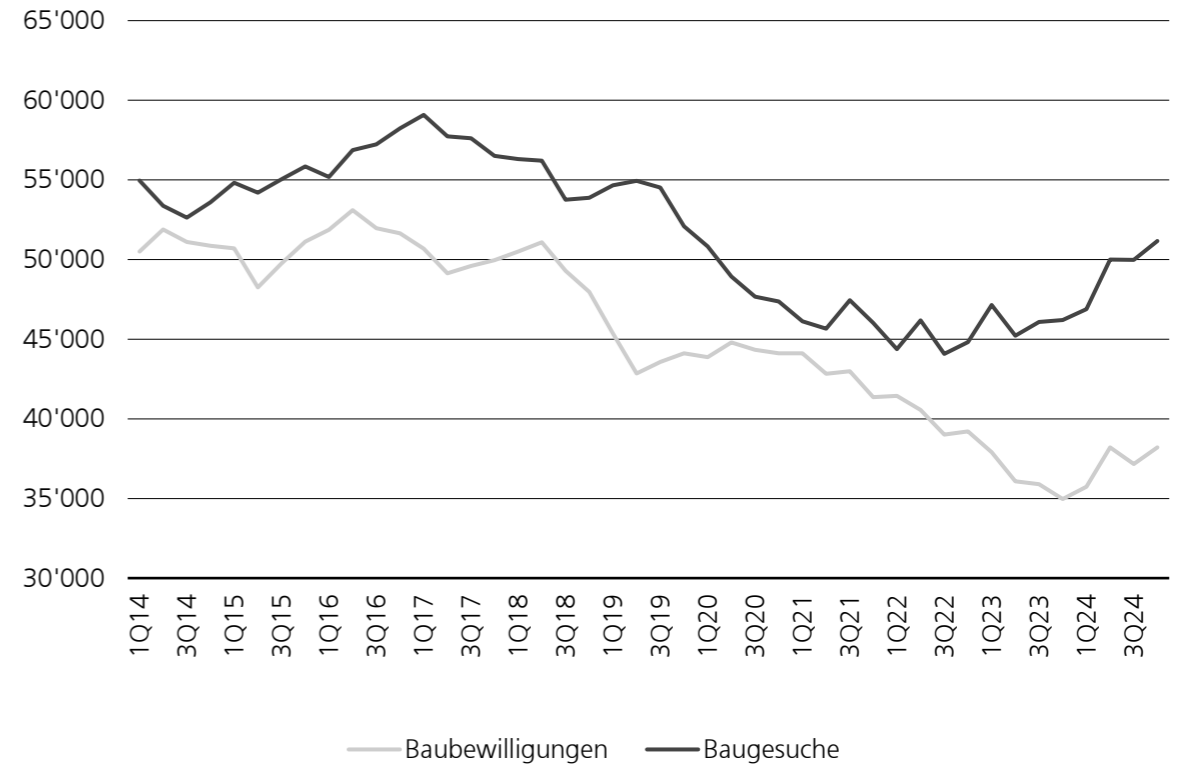
Wohnungsmarkt: Planungstätigkeit mit etwas Schub

**Baupreisteuerung Mehrfamilienhäuser
(Index, 2H20= 100)**



Quelle: Bundesamt für Statistik; Letzter Datenpunkt: 31. Oktober 2024

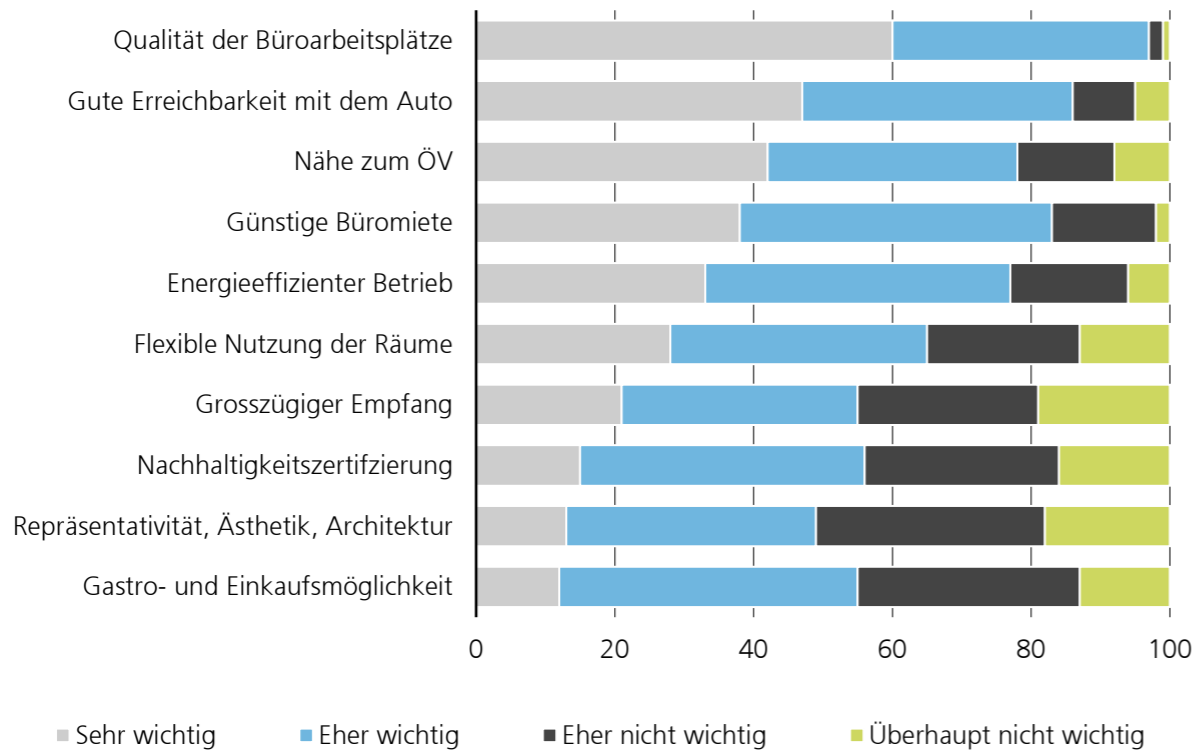
**Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt
(Summe über 12 Monate, Anzahl Wohneinheiten)**



Quelle: Bauinfo; UBS Asset Management (GRA); Februar 2024; Letzter Datenpunkt: 4Q24

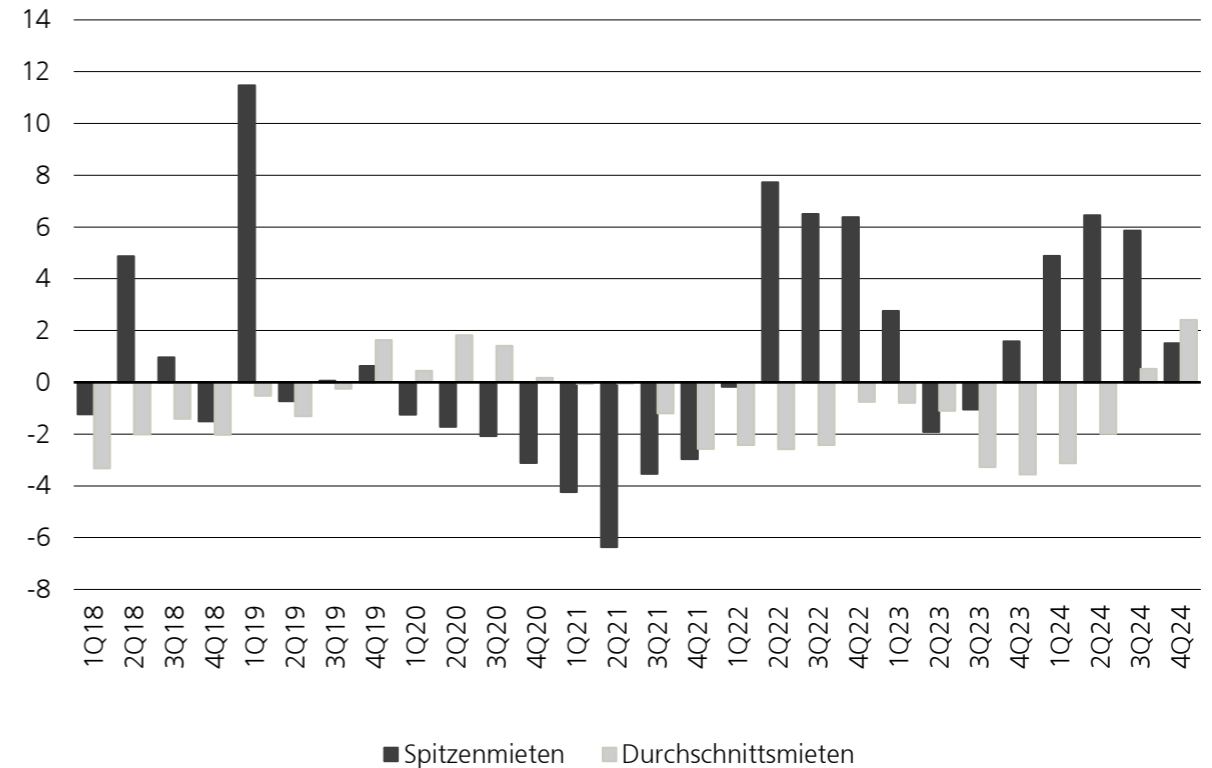
Polarisierung zugunsten Prime bleibt, leichte Erholung bei Durchschnittsmieten

Kriterien bei der Wahl der Büroflächen



Quelle: Wüest Partner Büroflächenbarometer 2024

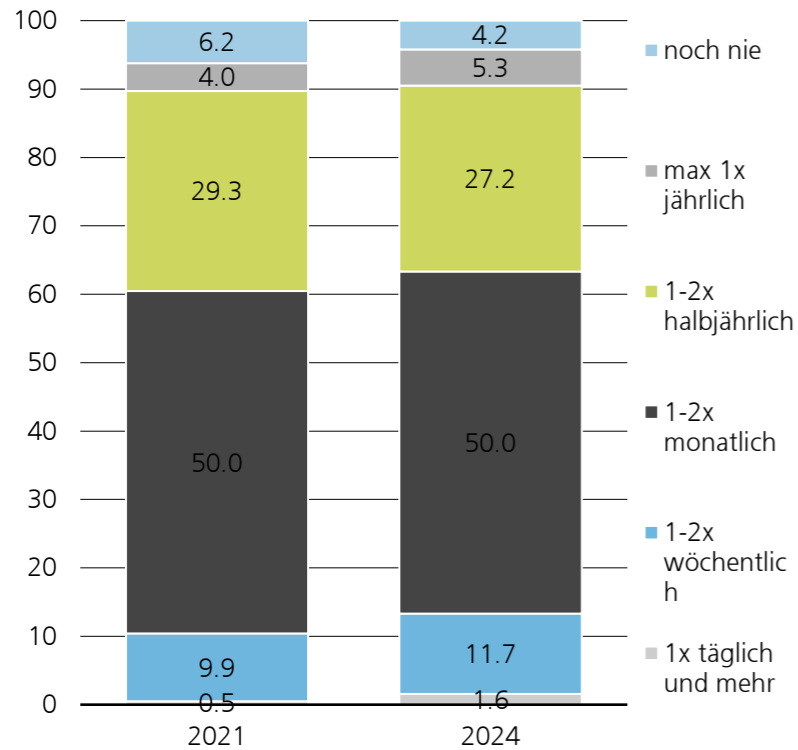
Mietpreiswachstum (% , im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner, UBS Asset Management (GRA); Februar 2025; Letzter Datenpunkt: 4Q24

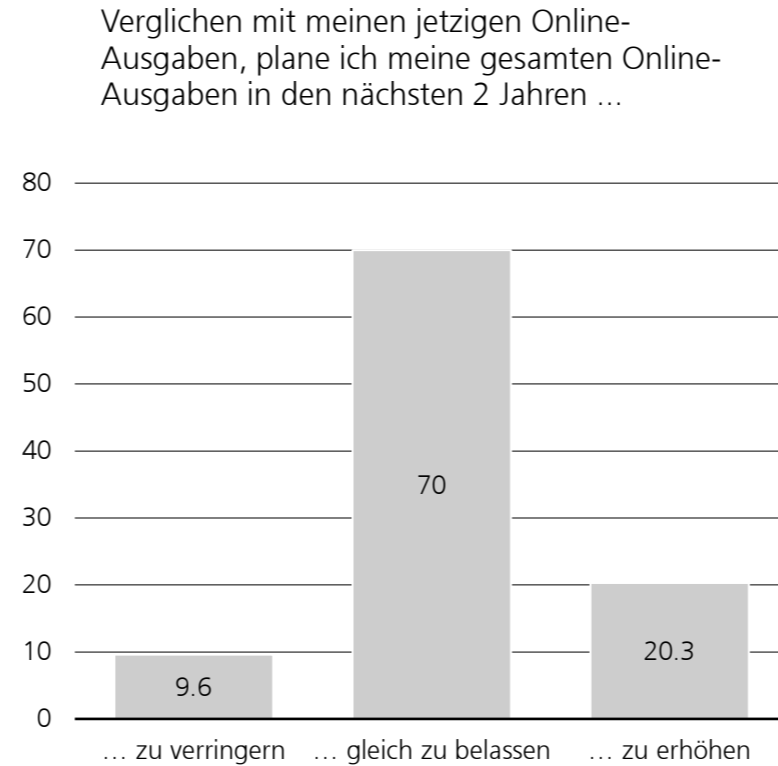
Online-Shopping setzt stationären Verkauf weiter unter Druck

Häufigkeit des Onlineshoppings (Anteil der Befragten, %)



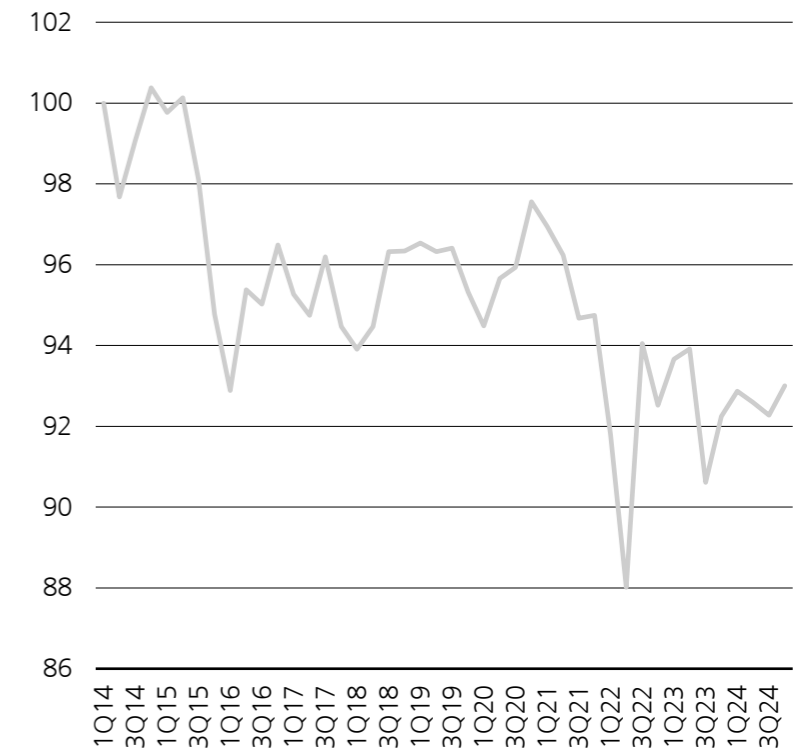
Quelle: Rudolph et al. (2024) Internetnutzung und E-Commerce Schweiz 2024 (Universität Gallen, Forschungszentrum für Handelsmanagement), UBS Asset Management (GRA), Februar 2025

Anteil Befragte, die Onlineausgaben verringern/belassen/erhöhen wollen (%)



Quelle: Rudolph et al. (2024) Internetnutzung und E-Commerce Schweiz 2024 (Universität Gallen, Forschungszentrum für Handelsmanagement)

Angebotspreisindex Verkaufsflächen Schweiz (Basis: 1Q14 = 100)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 4Q24

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

Vuk Stokanic
Head Investor Relations & Portfolio Analytics
Real Estate Switzerland
Europaallee 21
8004 Zürich

+41-61-288 45 53
vuk.stokanic@ubs.com

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



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.

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. Die oben genannten Risiken gelten für alle Produkte, die in dieser Präsentation abgebildet werden.

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 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

