

UBS «Sima»

Kapitalerhöhung für April / Mai 2020 geplant

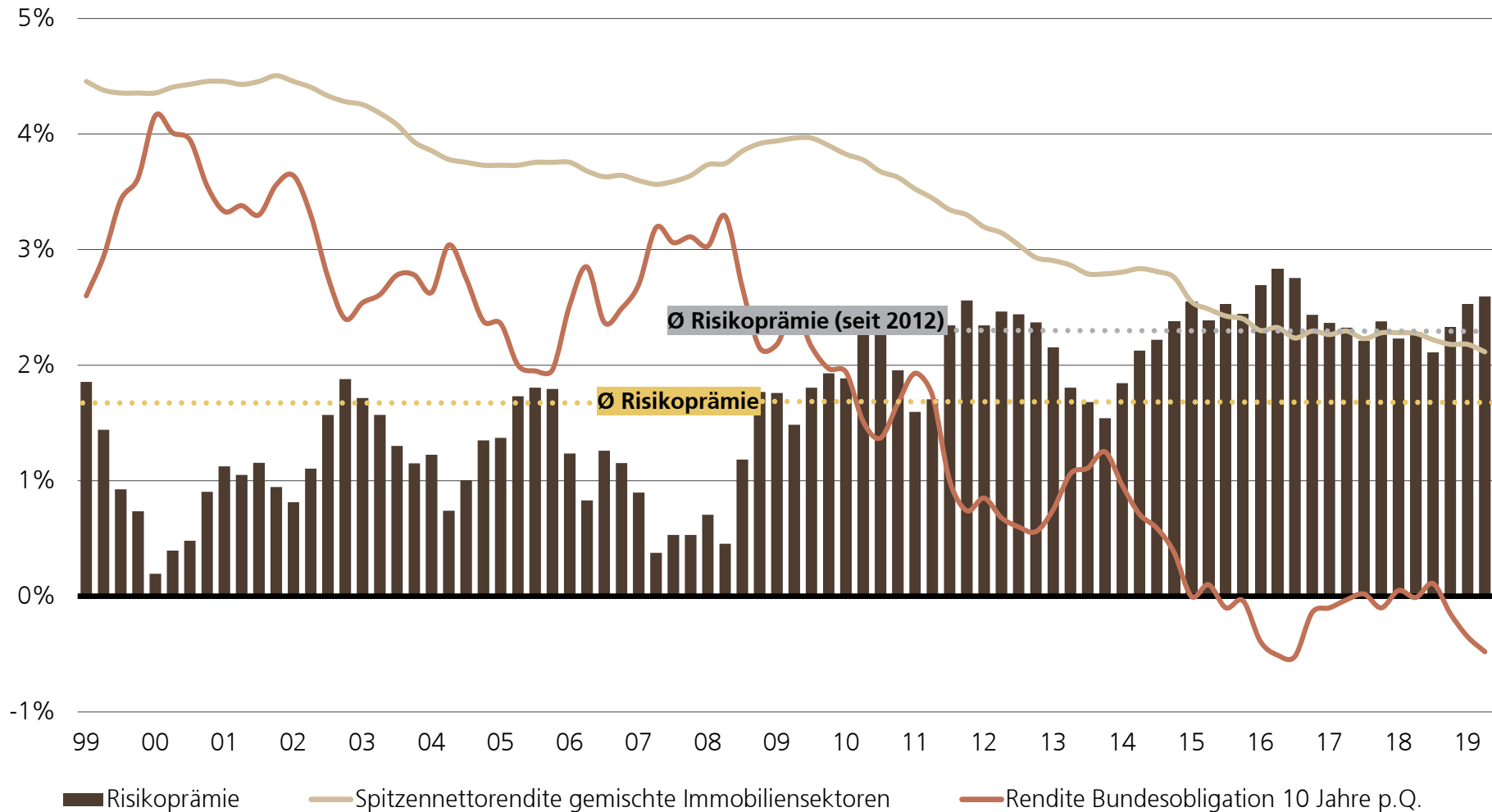


Abschnitt 1

Immobilienmarkt Schweiz

Unveränderte Attraktivität der Schweizer Immobilienanlagen

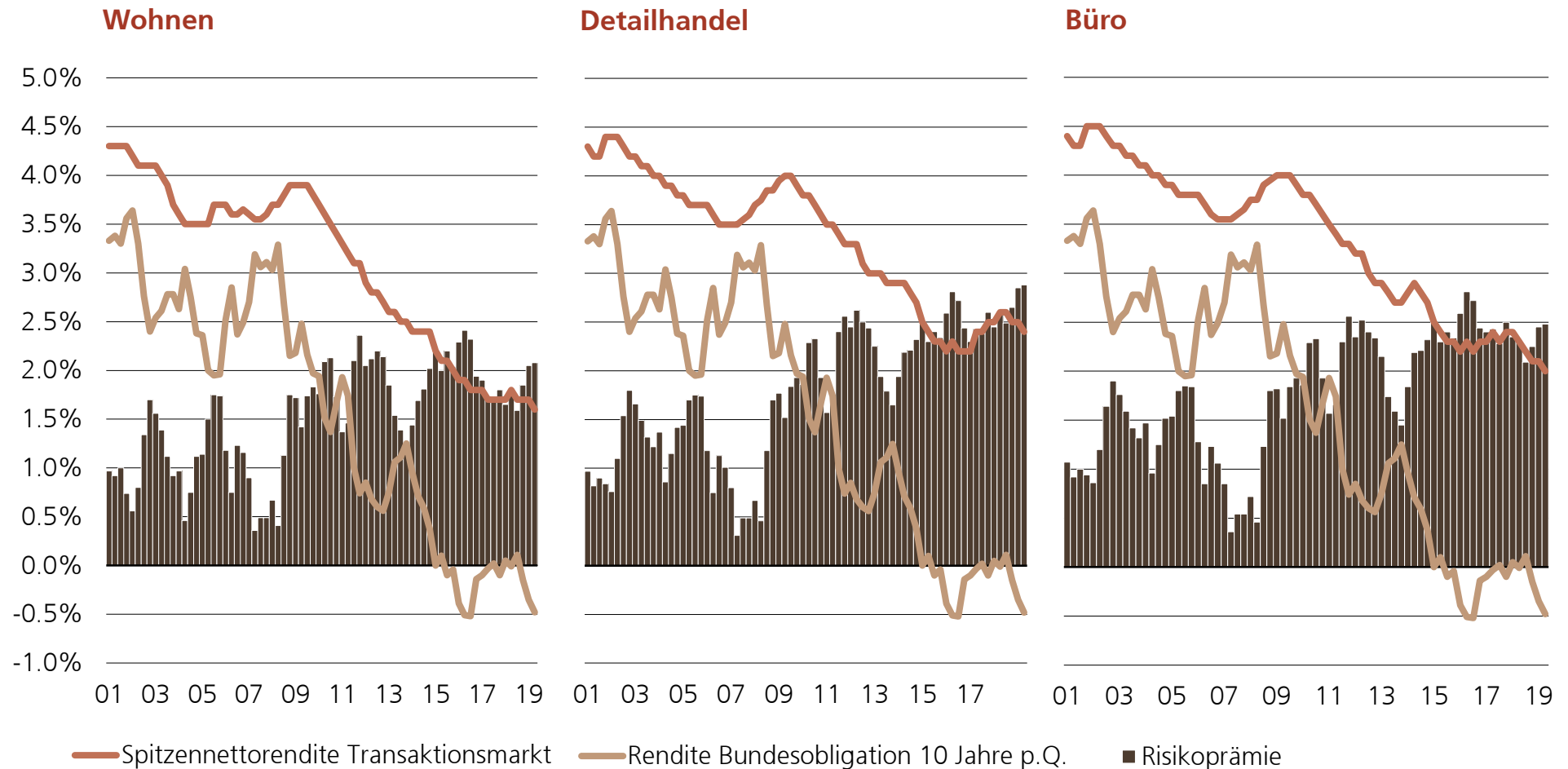
Erneuter Zinsrückgang führt zu Anstieg der Risikoprämien



Quelle: Wüest Partner 2Q 2019, Oxford Economics; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Sektorenübergreifender Druck auf die Renditen

Sehr gute Einzelhandelsimmobilien sind bei Investoren weiterhin beliebt



Quelle: Wüest Partner 2Q 2019, Oxford Economics; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Das Wichtigste in Kürze



Volkswirtschaft

Fortsetzung des Tiefzinsumfeldes

- Im Zuge der Verlangsamung der globalen Wirtschaft, befindet sich die Schweizer Wirtschaftsaktivität zurzeit in einer Abkühlungsphase. 2019 dürfte das reale Wirtschaftswachstum der Schweiz 0,8% erreichen.
- Das tiefere Wirtschaftswachstum, die verhaltene Inflation sowie der teure Franken sprechen gegen eine baldige Erhöhung der Schweizer Zinsen. Eine weitere Senkung der Leitzinsen ist sogar nicht auszuschliessen.
- Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld bleiben Schweizer Immobilieninvestitionen unverändert attraktiv. Die durchschnittliche Risikoprämie der Ankaufsrenditen im Spitzensegment lag im 2Q 2019 bei 2,6%.



Mietwohnungen

Angebot übersteigt weiterhin die Nachfrage

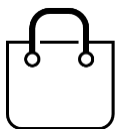
- Die Abkühlung der Bauaktivität setzt sich im Schweizer Wohnungsmarkt von einem sehr hohen Niveau aus fort.
- Gleichzeitig bleiben die Nachfrageimpulse verhalten, sodass das Angebot das Absorptionspotenzial weiterhin übersteigt.
- Mietpreise sind in allen Grossregionen des Landes immer noch unter Druck, wobei die Marktlage in den Grossstädten und deren innerem Agglomerationsgürtel infolge eines positiveren Nachfragepotenzials sehr robust bleibt.



Büroflächen

Stabilisierung breitet sich aus

- Die robuste Lage des Schweizer Arbeitsmarktes unterstützt die Absorption von Büroflächen. Allerdings dürfte die Nachfragedynamik infolge der Abkühlung der Wirtschaftsaktivität in den kommenden Quartalen etwas schwächer ausfallen.
- Die Belebung der Nachfrage führt zur Anspannung der Marktlage an zentralen Standorten. Damit profitieren Regionen am Rand der Geschäftsgebiete vermehrt von der Erholung der Stadtzentren, was zur graduellen Stabilisierung der Gesamtmärkte führt.
- Dank der Ausbreitung des Stabilisierungstrends haben die Mietpreise in den meisten Teilmärkten die Talsohle erreicht.



Verkaufsflächen

Herausforderungen werden eingepreist

- Für den Schweizer Detailhandel gibt es noch kein Licht am Ende des Tunnels. Nebst der wachsenden Konkurrenz des Onlinehandels belastet die Stagnation der Reallöhne die Konsumentenstimmung und die aktuelle Frankenstärke dürfte dem Einkaufstourismus einen weiteren Schub verleihen.
- Investoren beginnen diese anhaltenden Herausforderungen bei der Bewertung von Einzelhandelsimmobilien einzupreisen, wobei gute Liegenschaften an hochwertigen Lagen im heutigen Niedrigzinsumfeld weiterhin eine hohe Nachfrage geniessen.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Abschnitt 2

UBS «Sima»

UBS «Sima»

Key Facts per Jahresabschluss 31. Dezember 2018

- Grösster Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1950
- Gesamtschweizerisch Wohn-, gemischte und kommerzielle Immobilien
- Stabile Renditen aus dem Bestandsportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten & Bestandsliegenschaften

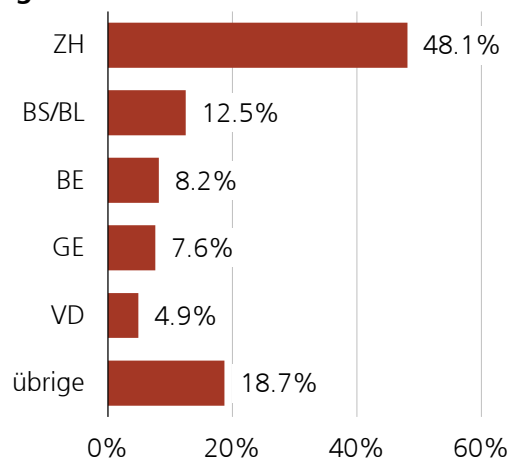


IAZI Real Estate Award
«Best Latin Switzerland Properties»
2019

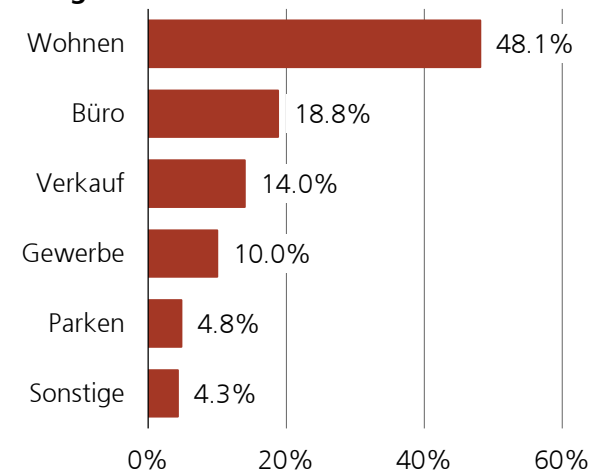
Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 6394,3 Mio.
Verkehrswert	CHF 9326,4 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 395,3 Mio.
Mietausfallrate	5,3%
Fremdfinanzierungsquote	21,4%
Anlagerendite	6,6%
Performance	-2,0%
Anzahl Liegenschaften	350

Regionen



Nutzung

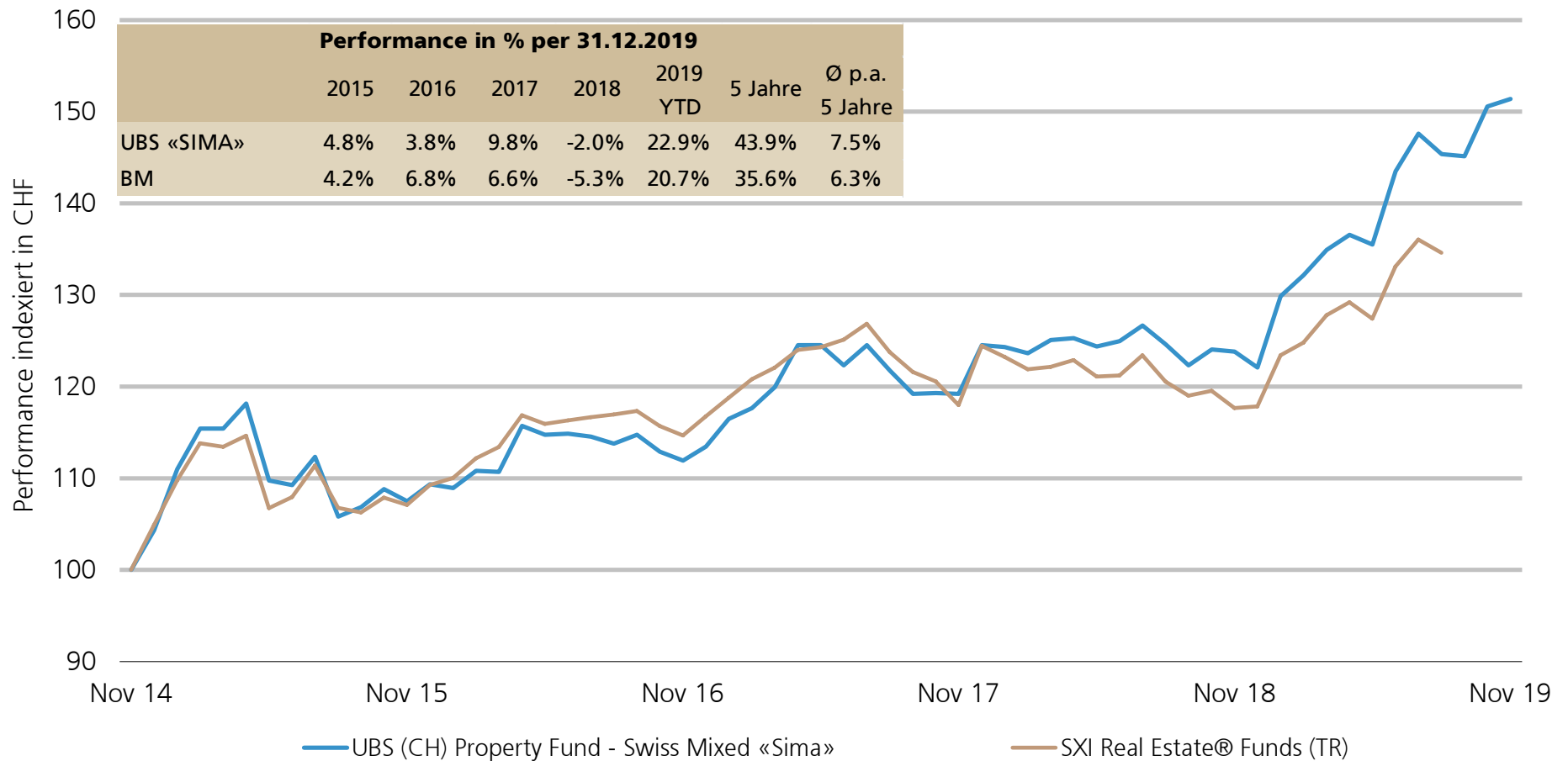


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

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»

Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende November 2019

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

Update - SXI Real Estate® Funds Broad

Daten per 30. November 2019

Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd- rendite	Perf. YTD	Perf. 2018	Perf. 2017	Perf. 3YR
UBS Sima	1950	8'948	17.8%	Gemischt	Deutsch-CH	128.70	91.58	40.5%	2.5%	24.0%	-2.0%	9.8%	35.2%
CS Siat	1956	3'219	6.4%	Gemischt	Deutsch-CH	208.50	149.22	39.7%	2.6%	16.6%	-9.1%	8.8%	18.2%
* CS LivingPlus	2007	3'111	6.2%	Wohnen	Deutsch-CH	149.20	107.28	39.1%	2.3%	19.7%	-7.4%	4.5%	20.6%
* CS Green	2009	2'876	5.7%	Gemischt	Deutsch-CH	146.50	113.65	28.9%	2.5%	19.4%	-3.2%	6.9%	29.9%
UBS Anfos	1956	2'679	5.3%	Wohnen	Deutsch-CH	75.45	56.93	32.5%	2.4%	19.7%	0.1%	3.8%	27.0%
UBS Swisssreal	1962	1'819	3.6%	Kommerziell	Deutsch-CH	79.50	62.16	27.9%	3.3%	21.2%	-1.7%	10.5%	33.2%
CS Interswiss	1954	1'800	3.6%	Kommerziell	Gemischt	217.00	188.12	15.4%	3.9%	18.6%	-6.6%	9.4%	21.6%
Immofonds	1969	1'603	3.2%	Wohnen	Deutsch-CH	498.00	332.27	49.9%	2.7%	25.0%	-4.5%	3.8%	23.9%
La Fonciere	1954	1'587	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	128.30	84.04	52.7%	2.6%	27.1%	-3.8%	5.1%	29.7%
Schroder ImmoPLUS	1997	1'553	3.1%	Kommerziell	Deutsch-CH	179.80	136.54	31.7%	2.5%	20.0%	-8.1%	8.4%	26.1%
FIR	1997	1'545	3.1%	Wohnen	Genf / Waadt	214.00	143.78	48.8%	1.9%	23.3%	-1.4%	7.2%	27.7%
Swisscanto IFCA	1968	1'516	3.0%	Wohnen	Gemischt	143.90	110.34	30.4%	2.3%	17.4%	-7.2%	4.1%	16.9%
UBS Foncipars	1943	1'462	2.9%	Wohnen	Genf / Waadt	114.00	82.54	38.1%	2.2%	26.8%	-5.6%	12.8%	33.4%
* Edmond de Rothschild Swiss	2010	1'358	2.7%	Gemischt	Gemischt	148.20	115.67	28.1%	2.4%	21.0%	-7.1%	13.1%	28.9%
* Solvalor 61	1997	1'303	2.6%	Wohnen	Genf / Waadt	289.50	195.08	48.4%	1.8%	20.7%	-7.9%	8.2%	20.4%
* SL REF Swiss Properties	2015	1'203	2.4%	Gemischt	Deutsch-CH	133.70	108.61	23.1%	1.9%	2.1%			
Immo Helvetic	1997	1'042	2.1%	Wohnen	Raum Bern	226.50	175.74	28.9%	2.9%	18.6%	-10.8%	0.2%	5.5%
* Realstone Swiss Property	2008	956	1.9%	Wohnen	Gemischt	145.50	121.31	19.9%	2.5%	16.3%	-11.0%	5.1%	12.9%
* SF Sustainable Property	2010	940	1.9%	Wohnen	Gemischt	142.50	118.59	20.2%	2.5%	11.1%	-0.6%	9.1%	23.9%
* Procimmo	2007	919	1.8%	Kommerziell	Genf / Waadt	171.20	135.30	26.5%	3.2%	16.0%	-9.1%	12.6%	21.6%
Swissinvest RE Fund	2006	909	1.8%	Wohnen	Deutsch-CH	187.70	137.36	36.6%	2.4%	22.4%	-7.3%	2.9%	16.5%
* Bonhote	2006	907	1.8%	Wohnen	Genf / Waadt	144.80	119.87	20.8%	2.2%	14.0%	-10.1%	4.4%	8.3%
* Patrimonium	2007	885	1.8%	Wohnen	Genf / Waadt	164.30	134.31	22.3%	2.3%	18.1%	-6.1%	5.9%	21.6%
* CS Hospitality	2010	853	1.7%	Kommerziell	Gemischt	97.50	95.86	1.7%	3.4%	16.5%	-4.6%	1.0%	14.5%
SF Retail Properties	2015	723	1.4%	Kommerziell	Gemischt	119.00	101.43	17.3%	3.7%	10.7%	-1.6%	-2.5%	
* Realstone Development Fund	2010	663	1.3%	Wohnen	Gemischt	131.00	133.56	-1.9%	1.5%	8.3%	-10.3%	-6.8%	
* UBS Direct Residential	2006	651	1.3%	Wohnen	Deutsch-CH	16.35	13.57	20.4%	2.6%	17.7%	-14.7%	-2.5%	-1.0%
* Helvetica Swiss Commercial Fund	2016	543	1.1%	Kommerziell	Deutsch-CH	125.00	110.83	12.8%	3.2%	4.2%			
* Swisscanto RE Commercial	2010	497	1.0%	Kommerziell	Gemischt	115.70	102.26	13.1%	3.0%	14.2%	-5.2%	-5.4%	3.2%
* Polymen	2009	382	0.8%	Gemischt	Genf / Waadt	146.20	129.95	12.5%	2.1%	9.4%	-4.0%	2.5%	12.8%
* UBS Direct Urban	2012	344	0.7%	Gemischt	Gemischt	11.95	11.37	5.1%	2.5%	18.3%	-18.5%	5.2%	0.7%
* Dominicé Swiss Property Fund	2013	317	0.6%	Wohnen	Genf / Waadt	122.10	121.70	0.3%	2.5%	4.7%	-7.0%		
* Swiss Romande Property Fund	2014	295	0.6%	Wohnen	Genf / Waadt	110.10	115.30	-4.5%	2.2%	-3.0%	-9.8%	-3.7%	
SF Commercial Properties	2016	247	0.5%	Kommerziell	Deutsch-CH	103.00	100.95	2.0%	4.1%	4.1%	-0.6%	-2.0%	
* Good Buildings Swiss RE Fund	2011	238	0.5%	Gemischt	Deutsch-CH	118.90	112.02	6.1%	2.5%	2.1%			
* Streetbox Real Estate Fund	2009	201	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	469.00	295.83	58.5%	3.2%	17.3%	9.3%	-10.6%	21.6%
* Residentia	2009	196	0.4%	Wohnen	Tessin	122.50	116.71	5.0%	1.8%	4.8%	-10.6%	11.7%	3.9%
TOTAL		50'293	100.0%				Ø	30.6%	2.6%	19.3%	-5.3%	6.6%	22.6%

* Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds



Bemerkung: Marktkapitalisierungen & Gewichte basieren auf SIX Daten, Preise basieren auf Bloomberg Daten. NAV entsprechen den Geschäftsabschlüssen, welche intern dividendenbereinigt werden. „Gemischt“ bedeutet, das Portfolio besteht aus verschiedenen Sektoren. Regionen- und Sektorklassifizierung sowie Agio- und Ausschüttungsberechnung wurden von UBS Asset Management auf Basis der Jahresabschlüsse bestimmt. Performance ist die Gesamtrendite basierend auf Bloomberg Daten. **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

UBS «Sima»

Was spricht dafür?

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 Sanierung und Nachverdichtung
-

Management

- Seit über 75 Jahren ihr Partner für verantwortungsvolles Immobilienmanagement
- Verlässlich, einfallsreich, leidenschaftlich
- Fonds- und Kompetenzteams mit langjähriger Erfahrung
- Verantwortungsvolles Immobilienmanagement durch Wertschätzung und Wertschaffung

UBS «Sima»

Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

Basel, «Claratum»

- Hochhausprojekt am Messeplatz
- Neubauprojekt
- 100m hoher Turm mit 20m hohem Annexbau
- Investitionsvolumen ca. CHF 120 Mio.
- Primäre Wohnnutzung mit Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss
- 285 Wohnungen, davon 35 mit «MOVEMENT»-Konzept
- Fertigstellung im Herbst 2021 geplant



Statement des Fund Managers

«Unser Asset ist das
Wachstum aus dem
inneren Bestand.»

Martin Strub
–
Fund Manager
UBS «Sima»



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

UBS «Sima»

Investment Pipeline – Stand per Januar 2020

Kapitalerhöhung für April / Mai 2020 über rund 200 Mio. CHF geplant

Gebäudeart	Ort	Strasse/«Projektname»	Projektart	Total Volumen in Mio. CHF	Bauvollendung
Kommerziell genutzte Liegenschaft	Binningen (BL)	Hauptstrasse	Abbruch / Neubau	24	3Q20
Gemischt genutzte Liegenschaft	Morges (VD)	Ilôt sud	Abbruch / Neubau	120	3Q21
Wohnliegenschaft	Genf (GE)	Rue Hoffmann	Sanierung / Aufstockung	17	3Q21
Wohnliegenschaft	Zürich (ZH)	Grimselstrasse / Saumäcker	Abbruch / Neubau	60	4Q22
Total				221	



Binningen (BL)



Morges (VD)



Genf (GE)



Zürich (ZH)

Überzeugende Fakten...

.... zu Real Estate Switzerland

10 
Immobilienanlageprodukte
und externe Mandate

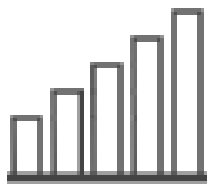

1 100+
Liegenschaften in der Schweiz

75 Jahre **track record**




Grösster Schweizer
Immobilienfonds mit
dem **UBS «Sima»**

rund **CHF 23 Mrd**
an **Anlagevermögen**



~80 
erfahrene Mitarbeitende
in Basel, Zürich und Lausanne



Nachhaltige
und diversifizierte Strategie



Ältester Schweizer
Immobilienfonds mit dem
UBS «Foncipars»

Daten per 30. Septemberr 2019

Unsere Immobilienanlagelösungen...

.... auf einen Blick

Anlageschwerpunkte			Verkehrswert (Mio. CHF)				
			2015	2016	2017	2018	2019 ¹
Kotierte Fonds							
UBS Direct Residential	Wohnbauten	D-CH	510	524	552	588	701
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	234	326	352	402	422
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	1112	1243	1353	1432	1441
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2212	2326	2466	2607	2704
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	ganze CH	1687	1851	1898	1907	1972
UBS «Sima»	Gemischte Bauten	ganze CH	8046	8516	8887	9326	9394
Anlagestiftungen							
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	447	588	621	681	688
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1728	1915	2027	2129	2282
Externe Mandate							
Externes Mandat	Gemischte Bauten	ganze CH			2787	2913	2913
Total Portfolio			15 976	17 289	20 934	21 985	22 517
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)			7,2	8,2	21,1	5,0	2,4

¹ UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», UBS Direct Residential und UBS Direct Urban per 30.06.2019; UBS «Anfos» per 30.09.2019; AST-IS und AST-KIS per 30.11.2019; Externes Mandat per 31.12.2018

Wir leben Immobilien. Seit 75 Jahren.

Verlässlich, einfallsreich und leidenschaftlich.

“ Verantwortungsvolles
Immobilienmanagement bedeutet für uns
Wertschätzung und Wertschaffung.
Durch unsere Wertschätzung von
Menschen, Ideen und Potenzialen
schaffen wir mit Leidenschaft attraktive
Anlegerperspektiven, wertvolle Lebens-,
Arbeits- und Wohnräume und
erfolgsversprechende Immobilien-
Lösungen. Zum Nutzen der Gesellschaft
und der Umwelt. ”


RE-CH



Suchen Sie weitere Informationen?

News, Publikationen und Research
Anlageprodukte
Immobilienlösungen
Nachhaltigkeit
Liegenschaften
Über uns

Real Estate Switzerland




Wir leben Immobilien
Verlässlich, einfallreich und leidenschaftlich

UBS

UBS «Sima»

Jahresbericht 2018
UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»



Immo-Flash

UBS Asset Management's Real Estate Newsletter


Ausgabe Schweiz
Real Estate Switzerland | Ausgabe 7, Oktober 2019

Highlights

Jahresabschlüsse der zwei Anlagegruppen **UBS AST-IS¹** und **KIS¹**

UBS AST Immobilien Schweiz: Ertragskraft und Marktpotenzial gestärkt

Die positive Entwicklung des Bestands mit erfolgreichen Sanierungs- und Neubauprojekten führte zu einer Anlagerendite von 6,4%. Dank eines Mietertragszuwachs von 8% konnte die Ertragskraft weiter gestärkt werden. Das Portfolio wurde durch eine weitere Sacheinlage in Lugano. Per Geschäftsabschluss weist das Portfolio




Immo-Update

Neues zu unseren UBS Immobilienanlageprodukten

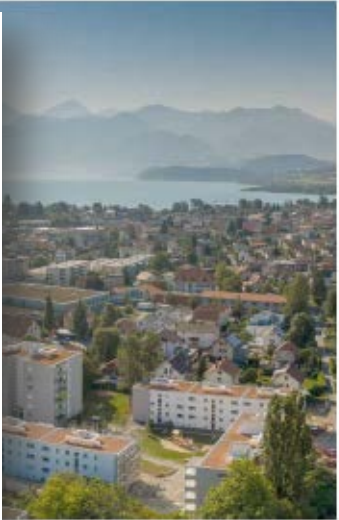
Mai 2019

Marktblick: Normalisierung der Schweizer Konjunktur
Fokus/Überblick: Real Estate Switzerland – Wir leben Immobilien.



Real Estate Switzerland

Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019



Für illustrative Zwecke

www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Kontaktinformationen

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Urs Fäs, CFA
Head of Investment Products
Real Estate Switzerland
Aeschenplatz 6
4052 Basel

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

Nicki M. Weber
Head of Business Development
Real Estate & Private Markets
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

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

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

Disclaimer

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Als Investoren in Anlagegruppen der 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). UBS Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. Prospekte und vereinfachte Prospekte, die Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

© UBS 2020. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.