UBS

Öffentlich
Für Marketingzwecke

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

Jahresabschluss per 30. September 2021

19. November 2021

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1	**UBS «Anfos»**	2
Abschnitt 2	**Real Estate Switzerland**	9
Abschnitt 3	**Schweizer Immobilienmarkt**	14

Abschnitt 1

UBS «Anfos»

Jahresabschluss per 30. September 2021

UBS

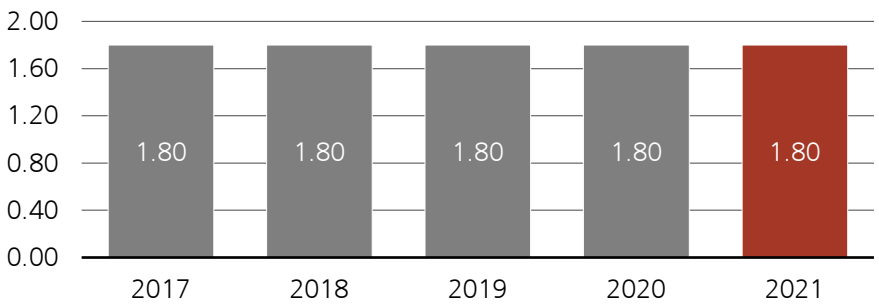
UBS «Anfos»

Key Data per 30. September 2021

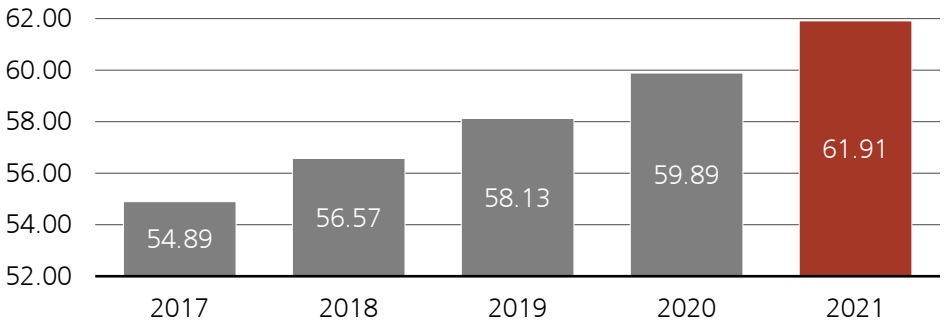
- Beibehaltung der Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von 1.80 CHF pro Anteil
- Steigerung des Nettoinventarwertes pro Anteil um 3,4% auf CHF 61.91.

	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Performance	10,3%	21,1%	11,6%
Anlagerendite	6,6%	6,3%	6,1%
Ausschüttungsrendite	1,9%	2,1%	2,5%
Agio	50,9%	44,4%	25,8%
Mietausfallrate	5,2%[1]	6,6%[2]	6,7%
Fremdfinanzierungsquote	17,1%	16,9%	16,8%

Ausschüttung



Inventarwert



1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,0% (anstelle 5,2%) per Jahresabschluss belaufen per 30.09.2021
2 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,4% (anstelle 6,6%) per Jahresabschluss belaufen per 30.09.2020

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

Swiss Residential «Anfos»

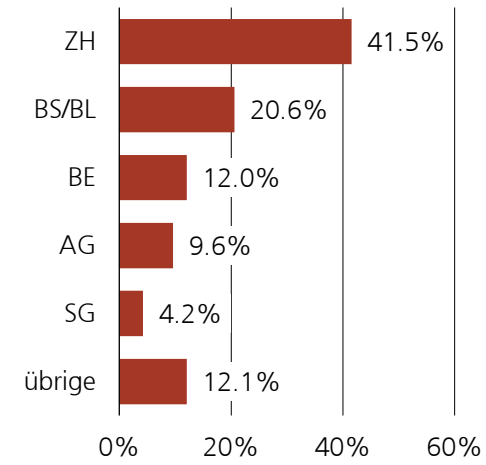
Key Facts per Jahresabschluss 30. September 2021

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1956
- 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

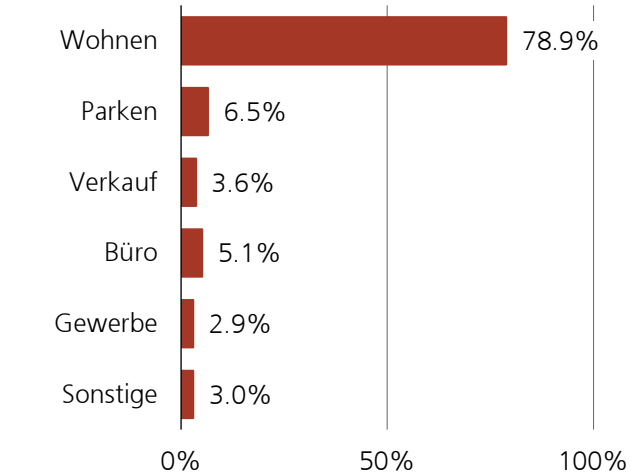
IAZI Real Estate Investment Award 2021
Kategorie 'Best Investment Fund'

Key Figures	
Nettofondsvermögen	CHF 2'198.6 Mio.
Verkehrswert	CHF 2'925.2 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 124.2 Mio.
Mietausfallrate[1]	5,2%
Fremdfinanzierungsquote	17,1%
Anlagerendite	6,6%
Performance	10,3%
Anzahl Liegenschaften	150

Regionen



Nutzung

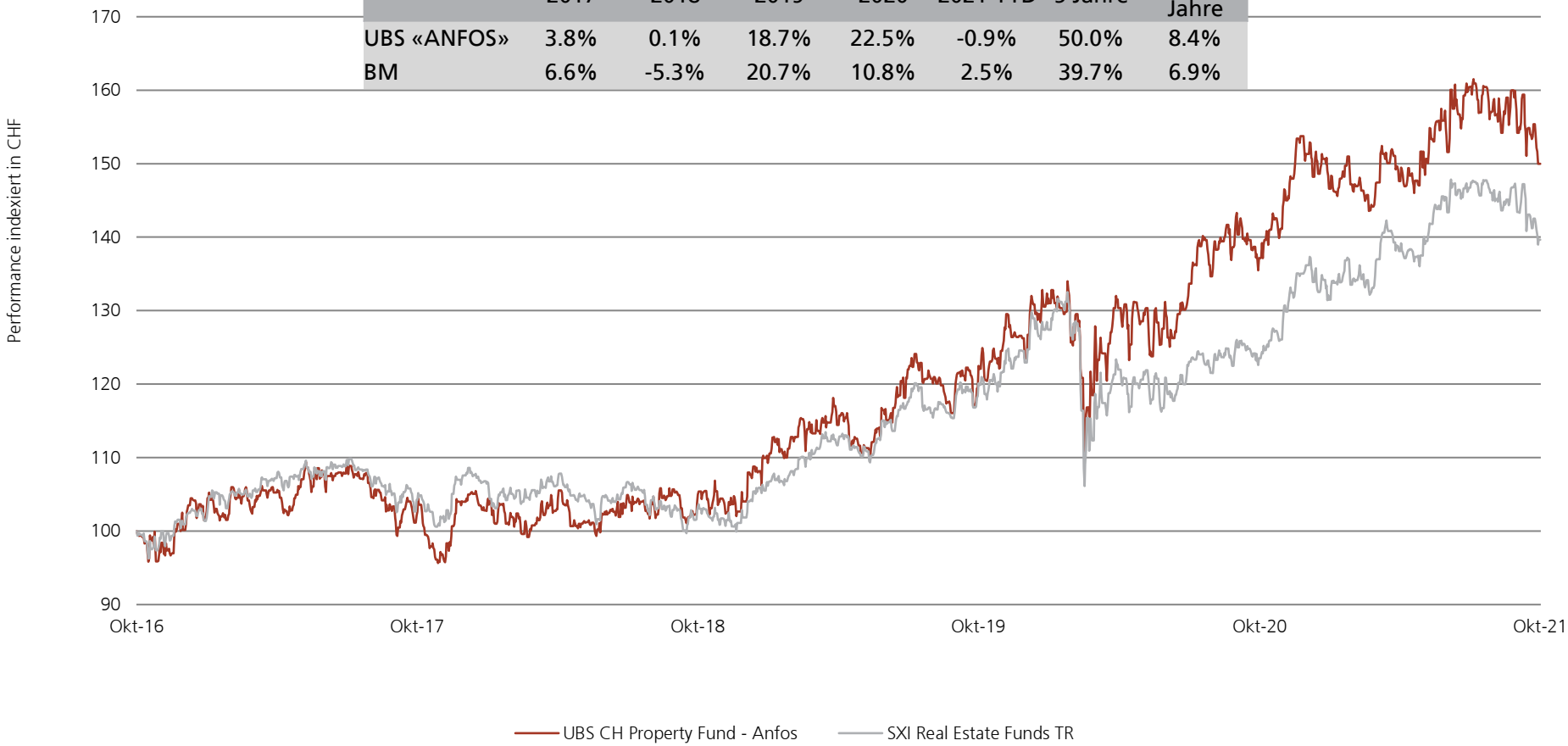


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate; Daten per 30. September 2021
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,0% (anstelle 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

UBS «Anfos»

Benchmarkvergleich

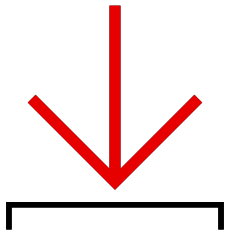
Performance in % per 31.10.2021							
	2017	2018	2019	2020	2021 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS «ANFOS»	3.8%	0.1%	18.7%	22.5%	-0.9%	50.0%	8.4%
BM	6.6%	-5.3%	20.7%	10.8%	2.5%	39.7%	6.9%



Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende Oktober 2021
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.

Auf einen Blick

Geschäftsjahr 2020/2021

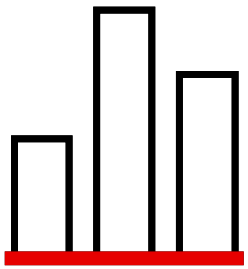


Senkung der Mietausfallrate von 6,6%

auf **5,2%**

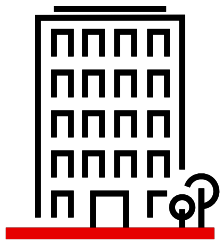
Anlagerendite von

6,6%



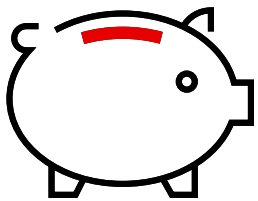
+4,2%

Portfoliowachstum auf **CHF 2925 Mio.**



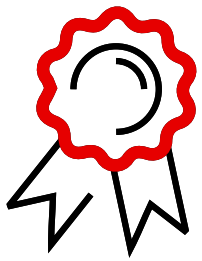
Portflio mit

150 Liegenschaften



1,9%

Ausschüttungsrendite



4 Green Stars

im GRESB Real Estate Assessment 2021

Daten per 30. September 2021

Nachhaltigkeit bei UBS «Anfos»

Highlights im Geschäftsjahr 2020/2021

GRESB

Höchste vergebene Auszeichnung von vier Sternen in der Peer-Gruppe «Wohnen Schweiz»

Realisation von vier Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2021 – weitere Anlagen in Planung.

Acht zertifiziert Gebäude (1x Leed , 1x Minergie-P, 6x Minergie)

33% der Mietenden nach Zufriedenheit und Wohlbefinden befragt.

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei RE-CH finden Sie im Jahresbericht und unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

«Dank Partnerschaften mit innovativen Unternehmen können wir wegweisende Entwicklungen mitgestalten.»

Marcin Paszkowski
Fund Manager
UBS «Anfos»

UBS «Anfos»

Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

- Kloten (ZH), Alte Landstrasse
- Ersatzneubauprojekt
- 108 Wohnungen
- Investitionsvolumen ca. CHF 50 Mio.
- Fertigstellung und Bezug für den Herbst 2023 geplant
- Nachhaltigkeitsaspekte u.a. Minergie-Standard, Wärmeerzeugung via Erdsonden, PV-Anlage sowie Elektroladestationen in der Einstellhalle
- Bruttorendite ca. 4,2%

Abschnitt 2

Real Estate Switzerland

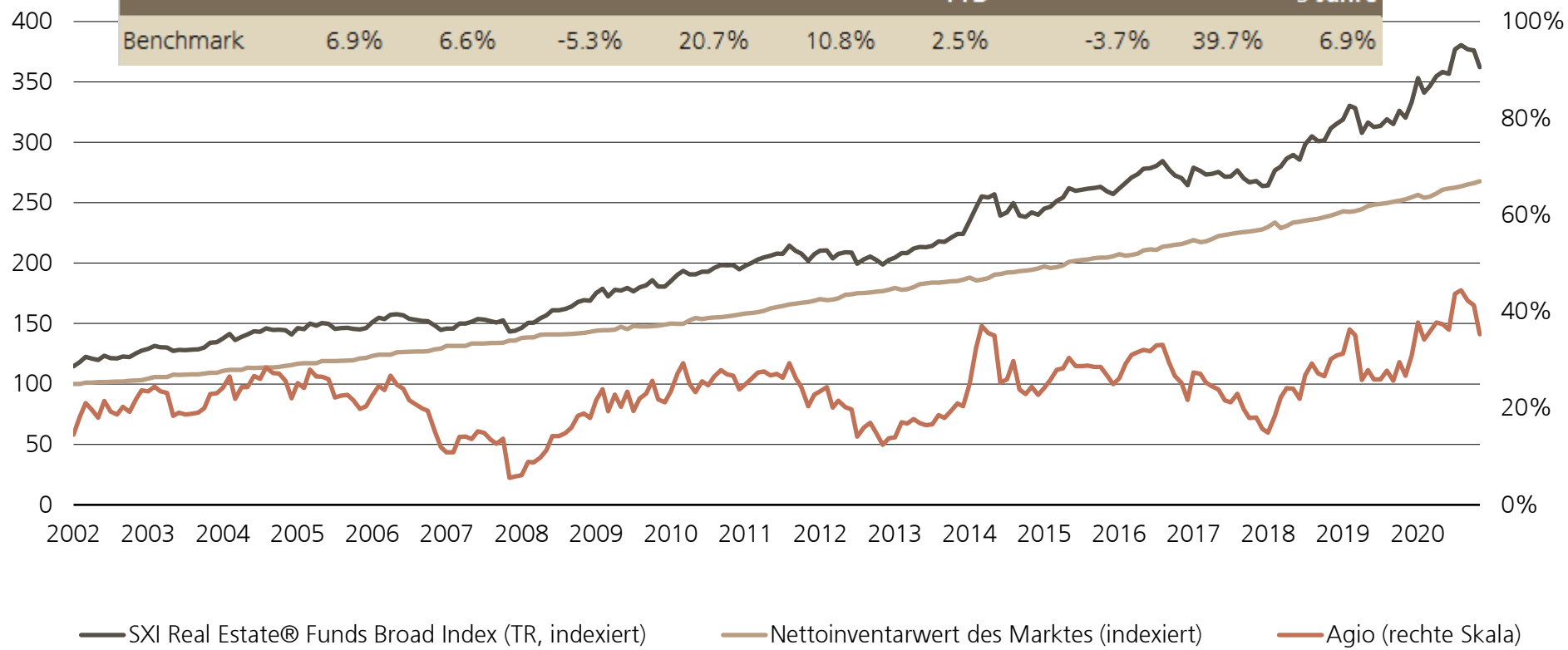
UBS

Performance von kotierten Schweizer Immobilienfonds

Entwicklung der Agios 1. Januar 2003 bis 31. Oktober 2021

Total Return Index

in %	2016	2017	2018	2019	2020	2021 YTD	Oktober	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
Benchmark	6.9%	6.6%	-5.3%	20.7%	10.8%	2.5%	-3.7%	39.7%	6.9%



Quelle: UBS Asset Management, SXI Real Estate Funds Index, Bloomberg, Immobilienfonds Geschäftsabschlüsse

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen

Update - SXI Real Estate® Funds Broad

Daten per 31. Oktober 2021

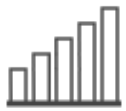
	Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd-rendite	Perf. YTD	Perf. 2020	Perf. 2019	Perf. 3YR
	UBS Sima	1950	10'222	17.1%	Gemischt	Deutsch-CH	142.70	97.41	46.5%	2.3%	4.2%	13.3%	22.9%	42.8%
	CS Siat	1956	3'911	6.5%	Gemischt	Deutsch-CH	238.40	157.73	51.1%	2.2%	3.1%	17.3%	17.3%	39.9%
*	CS LivingPlus	2007	3'533	5.9%	Wohnen	Deutsch-CH	169.40	110.34	53.5%	2.1%	0.7%	16.9%	20.5%	39.6%
*	CS Green	2009	3'292	5.5%	Gemischt	Deutsch-CH	167.70	116.88	43.5%	2.0%	1.2%	12.9%	24.7%	40.3%
	UBS Anfos	1956	3'161	5.3%	Wohnen	Deutsch-CH	89.00	60.10	48.1%	2.0%	-0.9%	22.5%	18.7%	42.9%
	Immofonds	1969	2'035	3.4%	Wohnen	Deutsch-CH	579.50	358.33	61.7%	2.3%	11.0%	11.8%	26.3%	53.3%
	La Fonciere	1954	2'014	3.4%	Wohnen	Genf / Waadt	148.00	90.38	63.8%	1.5%	6.2%	12.9%	29.3%	50.9%
*	Edmond de Rothschild Swiss	2010	2'165	3.6%	Gemischt	Gemischt	157.50	119.24	32.1%	2.3%	5.9%	10.7%	24.1%	42.9%
	Swisscanto IFCA	1968	1'727	2.9%	Wohnen	Gemischt	164.00	117.60	39.5%	2.0%	-2.3%	24.9%	17.9%	43.3%
*	SL REF Swiss Properties	2015	1'810	3.0%	Gemischt	Deutsch-CH	134.10	111.22	20.6%	1.9%	3.2%	3.6%		
	CS Interswiss	1954	1'790	3.0%	Kommerziell	Gemischt	199.20	195.45	1.9%	3.8%	-6.9%	3.3%	22.7%	19.4%
	UBS Swissreal	1962	1'730	2.9%	Kommerziell	Deutsch-CH	75.60	62.46	21.0%	3.5%	3.5%	-3.5%	23.5%	24.7%
	Schroder ImmoPLUS	1997	1'665	2.8%	Kommerziell	Gemischt	167.00	141.09	18.4%	2.8%	-2.3%	2.4%	20.7%	17.1%
	UBS Foncipars	1943	1'922	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	134.90	92.11	46.5%	1.9%	3.4%	21.9%	27.9%	55.3%
	FIR	1997	1'688	2.8%	Wohnen	Genf / Waadt	233.70	150.62	55.2%	1.8%	3.9%	10.4%	21.9%	34.9%
*	Solvalor 61	1997	1'595	2.7%	Wohnen	Genf / Waadt	315.00	204.46	54.1%	1.7%	-2.9%	18.4%	22.5%	39.8%
*	SF Sustainable Property	2010	1'122	1.9%	Wohnen	Gemischt	146.70	120.68	21.6%	2.4%	-2.5%	10.3%	13.7%	22.5%
*	Bonhote	2006	1'137	1.9%	Wohnen	Genf / Waadt	158.80	120.51	31.8%	2.0%	4.4%	10.4%	15.1%	30.1%
	Immo Helvetic	1997	1'191	2.0%	Wohnen	Raum Bern	229.00	179.13	27.8%	2.9%	6.4%	1.8%	20.0%	28.5%
*	Patrimonium	2007	1'008	1.7%	Wohnen	Genf / Waadt	187.20	142.12	31.7%	2.0%	-1.0%	14.4%	23.6%	37.7%
*	Realstone	2008	1'823	3.0%	Gemischt	Gemischt	143.40	123.20	16.4%	2.5%	-0.9%	3.9%	17.6%	18.6%
	Swissinvest RE Fund	2006	1'156	1.9%	Wohnen	Deutsch-CH	218.70	151.91	44.0%	2.1%	13.6%	12.7%	19.1%	49.4%
*	CS Real Estate Fund LogisticsPlus	2014	1'002	1.7%	Kommerziell	Deutsch-CH	143.20	105.32	36.0%	2.7%	2.8%			
*	Procimmo	2007	909	1.5%	Kommerziell	Genf / Waadt	152.40	142.24	7.1%	3.5%	1.1%	-5.8%	17.0%	14.0%
*	UBS Direct Residential	2006	820	1.4%	Wohnen	Deutsch-CH	17.65	13.96	26.4%	2.4%	-3.5%	14.9%	23.9%	36.8%
	SF Retail Properties	2015	720	1.2%	Kommerziell	Gemischt	118.60	102.44	15.8%	3.7%	2.2%	2.1%	13.5%	16.1%
*	CS Hospitality	2010	658	1.1%	Kommerziell	Gemischt	77.30	76.49	1.1%	3.2%	9.1%	-19.4%	26.1%	9.0%
*	Swisscanto RE Commercial	2010	582	1.0%	Kommerziell	Gemischt	111.90	103.02	8.6%	3.7%	-0.9%	4.6%	16.0%	16.9%
*	UBS Direct Urban	2012	520	0.9%	Gemischt	Deutsch-CH	14.45	11.50	25.7%	2.3%	4.0%	22.8%	19.3%	47.5%
*	Procimmo Swiss Commercial II	2015	535	0.9%	Kommerziell	Deutsch-CH	135.50	123.48	9.7%	3.8%				
*	Helvetica Swiss Commercial Fund	2016	482	0.8%	Kommerziell	Deutsch-CH	110.90	114.68	-3.3%	4.6%	6.4%	-7.8%		
*	Polymen	2009	430	0.7%	Gemischt	Genf / Waadt	164.80	135.90	21.3%	2.0%	6.4%	7.5%	12.4%	27.6%
*	Swiss Romande Property Fund	2014	287	0.5%	Gemischt	Genf / Waadt	107.10	118.66	-9.7%	2.2%	-5.3%	3.6%	-0.9%	-1.6%
*	Dominicé Swiss Property Fund	2013	320	0.5%	Wohnen	Genf / Waadt	123.00	118.04	4.2%	2.4%	7.3%	-2.1%	5.5%	7.7%
*	Good Buildings Swiss RE Fund	2011	316	0.5%	Gemischt	Deutsch-CH	143.70	115.37	24.6%	2.8%	15.9%	10.5%		
	SF Commercial Properties	2016	216	0.4%	Kommerziell	Deutsch-CH	90.00	97.41	-7.6%	4.7%	2.4%	-8.9%	6.2%	0.5%
*	Streetbox Real Estate Fund	2009	223	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	518.00	315.16	64.4%	2.9%	-1.6%	14.6%	26.4%	36.8%
*	Residentia	2009	178	0.3%	Gemischt	Tessin	111.30	115.08	-3.3%	2.7%	-2.0%	-5.1%	7.5%	-1.3%
		TOTAL	**59'895**	**100.0%**				**Ø**	**35.3%**	**2.4%**	**2.5%**	**10.8%**	**20.7%**	**35.1%**

** 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 Sektorenklassifizierung sowie Agio- und Ausschüttungsberechnung wurden von UBS Asset Management auf Basis der Jahresabschlüsse bestimmt. Performance ist die Gesamtrendite basierend auf Bloomberg Daten. **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

Überzeugende Fakten…

…. zu Real Estate Switzerland



Rund **25** CHF Mrd.

Anlagevermögen

11

Immobilienanlage-produkte und **externe Mandate**

1100+

Liegenschaften in der Schweiz

Ältester

Schweizer Immobilienfonds mit **UBS «Foncipars»**

Grösster

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

Nachhaltige

und diversifizierte Strategie

~85

erfahrene Mitarbeitende

in Basel, Zürich und Lausanne

75+

Jahre **track record**

Daten per 30. September 2021

Unsere Immobilienanlagelösungen…

…. auf einen Blick

	Anlageschwerpunkte		Verkehrswert (Mio. CHF) 2016	2017	2018	2019	2020	2021 [1]
Kotierte Fonds								
UBS Direct Residential	Wohnbauten	ganze CH	524	552	588	705	776	803
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	326	352	402	447	492	528
Residentia[2]	Wohnbauten	Tessin						237
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	1243	1353	1432	1492	1607	1612
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2326	2466	2607	2704	2808	2925
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	ganze CH	1851	1898	1907	1987	2051	2053
UBS «Sima»	Gemischte Bauten	ganze CH	8516	8887	9326	9895	10307	10356
Anlagestiftungen								
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	588	621	681	711	711	727
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1915	2027	2129	2308	2384	2487
Externe Mandate								
Externes Mandat	Gemischte Bauten	ganze CH		2787	2913	2953	3141	3141
Total Portfolio			**17 289**	**20 934**	**21 985**	**23 202**	**24 277**	**24 869**
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)			**8,2**	**21,1**	**5,0**	**5,5**	**4,6**	**2,4**

1 Externes Mandat per 31.12.20; Residentia, UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», UBS Direct Residential und UBS Direct Urban per 30.06.21; ; UBS «Anfos», UBS AST-IS und UBS AST-KIS per 30.09.2021
2 Residentia: Übernahme des Fondsmanagement durch Real Estate Switzerland per 1.2.2021

UBS

Abschnitt 3

Schweizer Immobilienmarkt

UBS

Schweizer Immobilienmarkt 2H21: Das Wichtigste in Kürze

Makroökonomie: Niedriges Inflations- und Zinsumfeld dürfte fortbestehen

- Trotz der jüngsten Beschleunigung dank der Wiederöffnung der Wirtschaft und Basiseffekten dürfte die Inflation in der Schweiz in den kommenden Quartalen moderat bleiben
- Die Rendite der 10-jährigen Schweizer Staatsanleihen bleibt negativ. Dies stützt das Niveau der Risikoprämien von direkten Immobilieninvestitionen

Mehrfamilienhäuser: Das Marktungleichgewicht ist noch nicht ausgeglichen

- Die Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt lässt weiter nach, doch vorerst übersteigt das Angebot das Nachfragepotenzial.
- Die Angebotsmieten stehen weiter unter Druck, während das Mietniveau im institutionellen Bestand aufgrund der überdurchschnittlichen Qualität der Immobilien und der guten Lagen seitwärts tendieren

Büroflächen: Die Auswirkungen von COVID-19 sind bisher begrenzt

- Angebotsquoten an den Büroflächenmärkten von Zürich und Genf stagnierten im 2Q21, nachdem sie in den letzten Quartalen aufgrund des Schocks der Pandemie angezogen hatten
- Trotz der aktuellen Unsicherheit tendieren die Miethöhen an den wichtigsten Schweizer Märkten seitwärts und die Nettoanfangsrenditen für Büroflächentransaktionen vom Prime-Segment bleiben unter Druck.

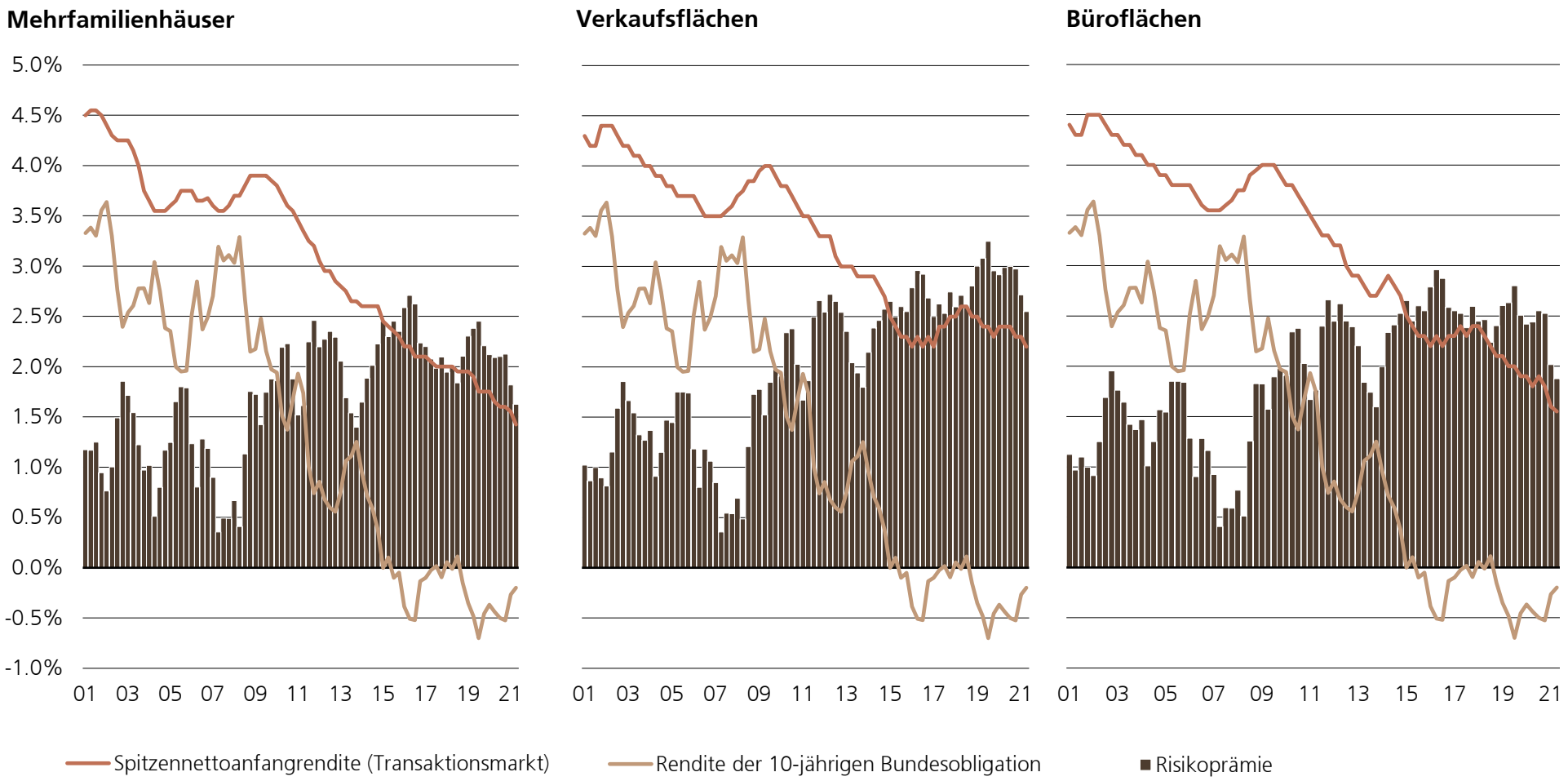
Verkaufsflächen: Etwas Licht am Ende des Tunnels

- Non-Food-Ausgaben im stationären Einzelhandel kehrten im 2. Quartal 2021 auf Vor-Pandemie-Niveaus zurück, da die Lockdown-Massnahmen allmählich aufgehoben wurden
- Trotz des harten Stresstests durch die Pandemie haben sich die anfänglichen Transaktionsrenditen in den meisten Einzelhandelssektoren nicht ausgeweitet

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

Anlegerinteresse treibt die Transaktionspreise in die Höhe

Nettoanfangsrenditen erstklassiger Objekte tendieren abwärts am Schweizer Immobilienmarkt

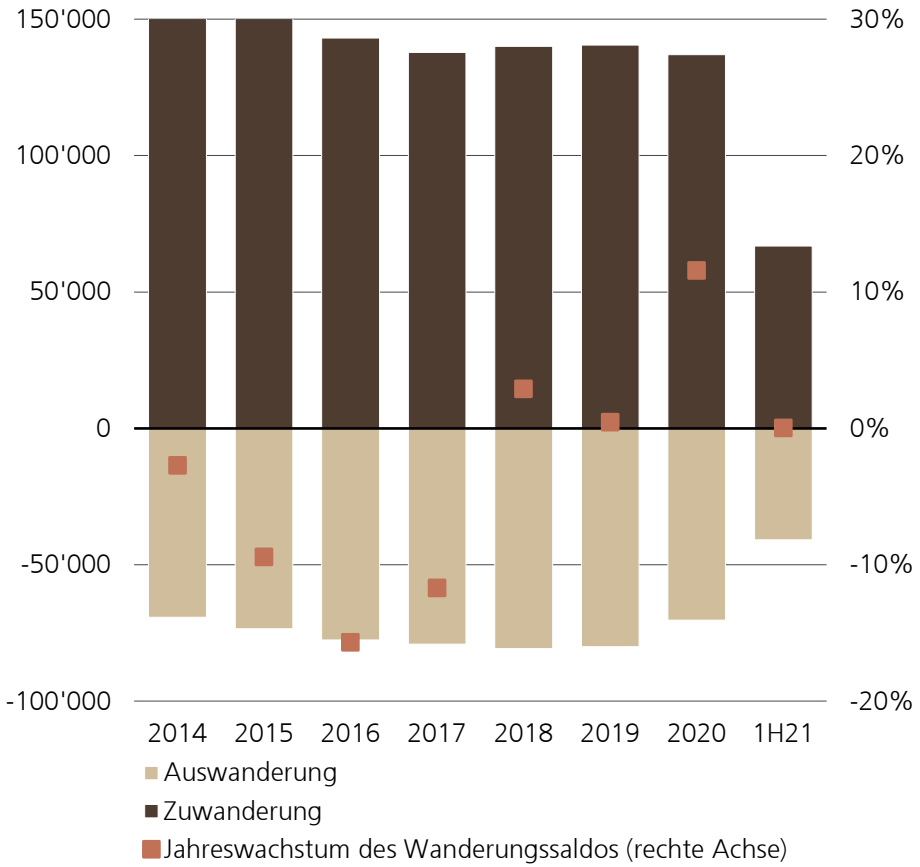


Quelle: Wüest Partner 2Q21; Oxford Economics; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

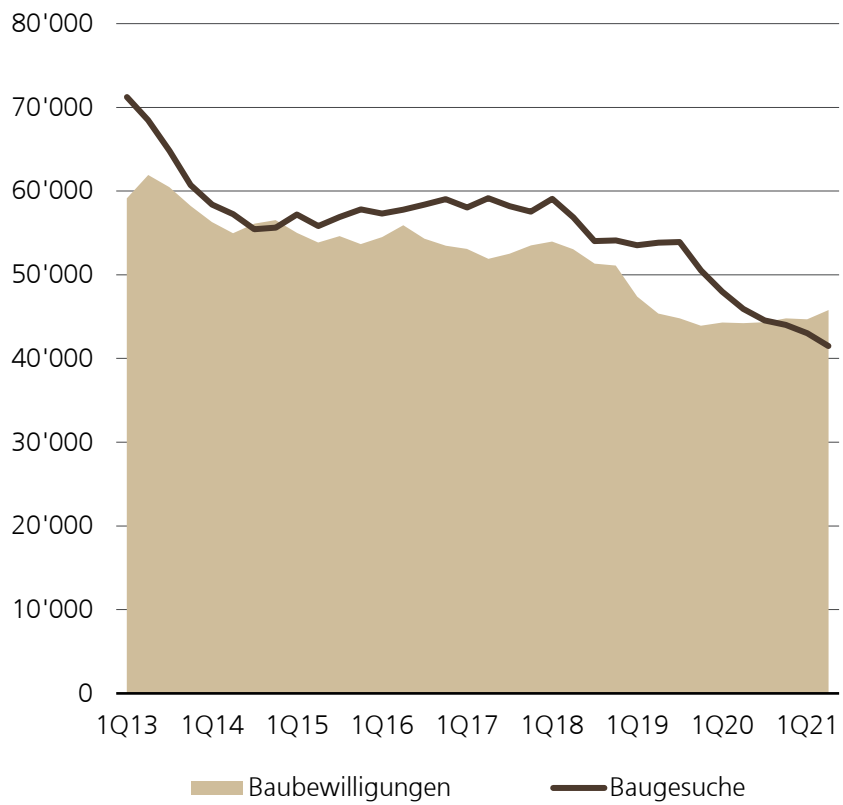
Mehrfamilienhäuser: Fortsetzung der jüngsten Tendenzen

Planungsaktivität kühlt allmählich ab; Netto-Migration bleibt nahe am Vorjahresniveau

Wanderungssaldo der Schweiz



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

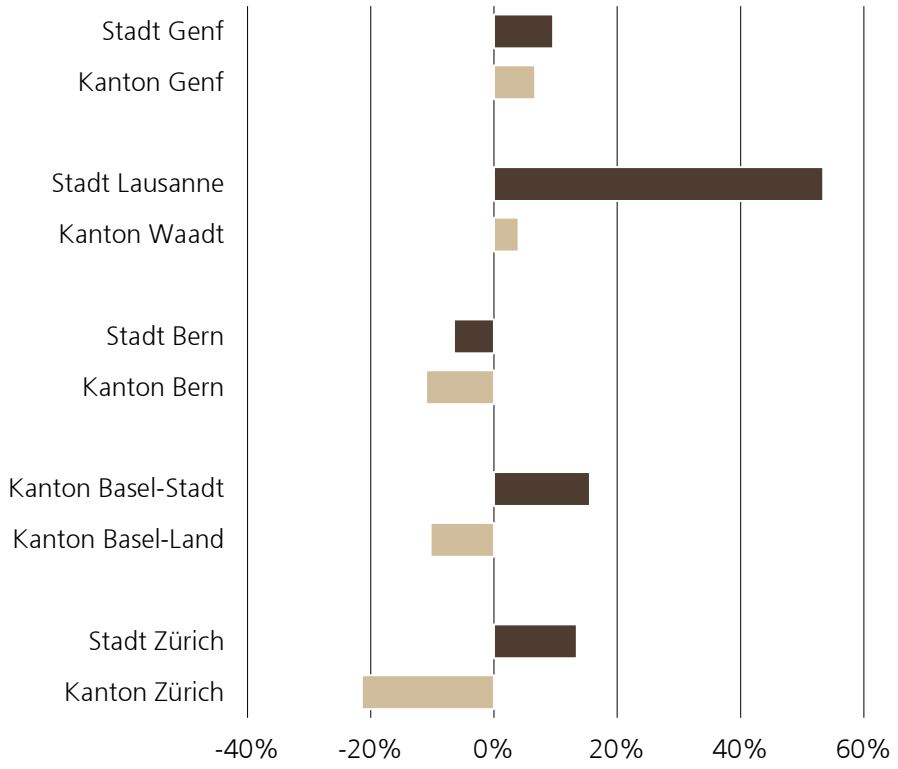


Quelle: Staatssekretariat für Migration SEM; Bauinfo 2Q21; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

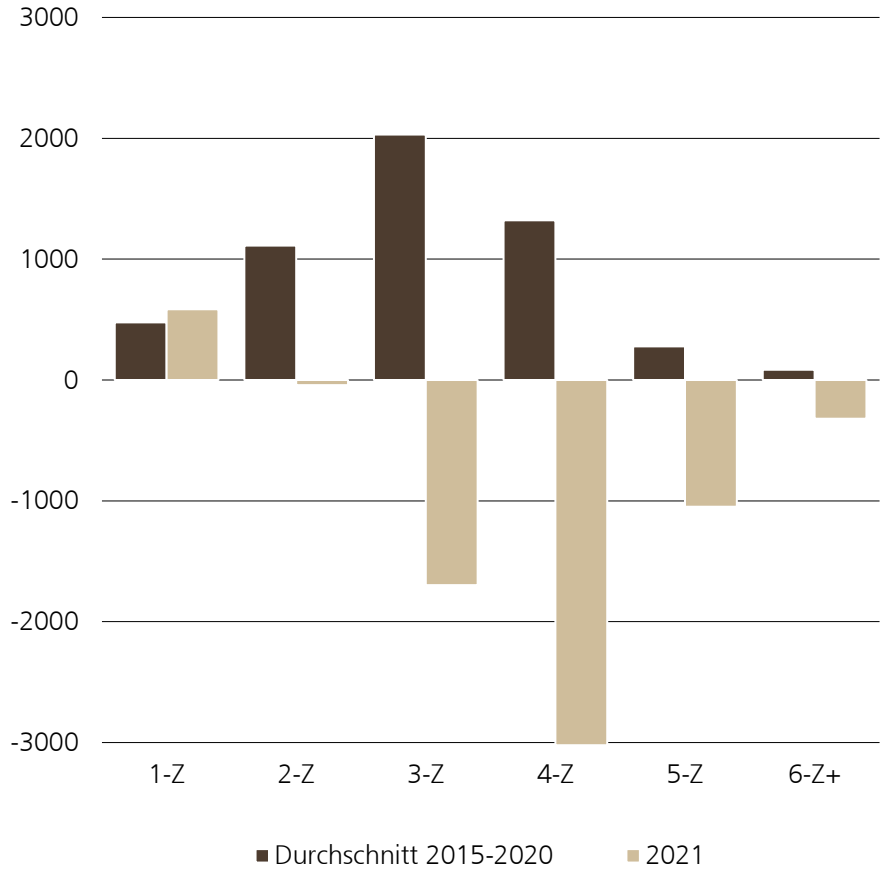
Rückgang der Leerwohnungsziffer erstmals seit 12 Jahren

Leerstandsabbau primär in Agglomerationsräumen und bei mittelgrossen bis grossen Wohneinheiten

Entwicklung Anzahl leer stehender Wohneinheiten 2021 vs. 2020 auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt



Entwicklung Anzahl leer stehender Wohneinheiten auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt (nach Anzahl Zimmer)
(Anzahl Wohneinheiten pro Jahr)



Quelle: Bundesamt für Statistik; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), September 2021

Kontaktinformation

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Urs Fäs, CFA, MRICS
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 Market Specialists Switzerland,
Germany and Austria
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

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

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Postfach 4473
4002 Basel

+41-61-288 49 10

www.ubs.com

UBS Fund Management (Switzerland) AG ist ein Mitglied der UBS Gruppe

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 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.