

# UBS «Swissreal»

Kapitalerhöhung für April / Mai 2022 geplant



# Investment Pipeline per Dezember 2021

Gebäudeart	Ort	Strasse	Projektart	Total Volumen in Mio. CHF	Antritt/ Baubeginn
Geschäftsliegenschaft	Dietikon	Lagerstrasse	Akquisition	54	4Q20
Geschäftsliegenschaft	Lausanne	Avenue Villamont	Sanierung Bestand	7	2Q21
Gemischte Liegenschaft	Lausanne	Route de Berne	Sanierung Bestand	20	2Q22
Geschäftsliegenschaft	Muttenz	Güterstr./Prattelerstr.	Neubau	30	4Q23
<b>Total</b>				<b>111</b>	



Kapitalerhöhung über rund CHF 111 Mio für April / Mai 2022 geplant

Bekanntgabe der genauen Konditionen Anfang April 2022

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Januar 2022

Abschnitt 1

# Schweizer Immobilienmarkt

# 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 Marktgleichgewicht 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 Netto-Anfangsrenditen für Büroflächentransaktionen vom Prime-Segment bleiben unter Druck.



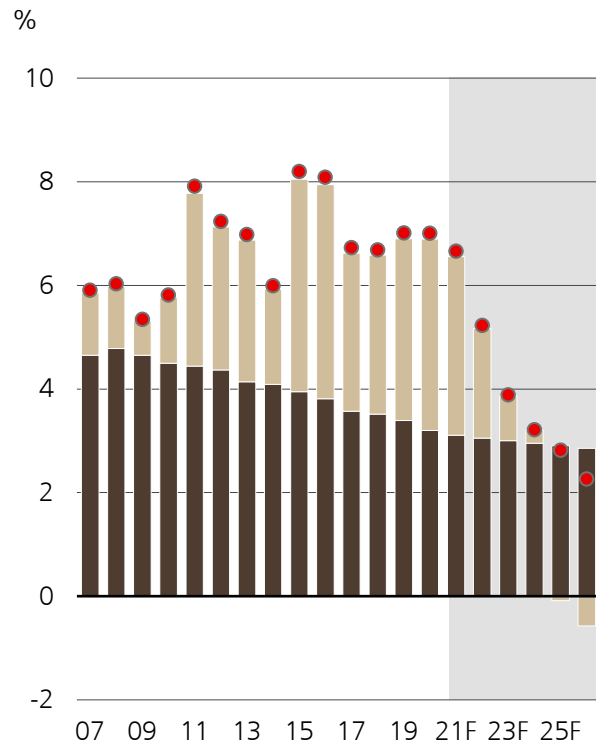
## **Verkaufsflächen: Etwas Licht am Ende des Tunnels**

- 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



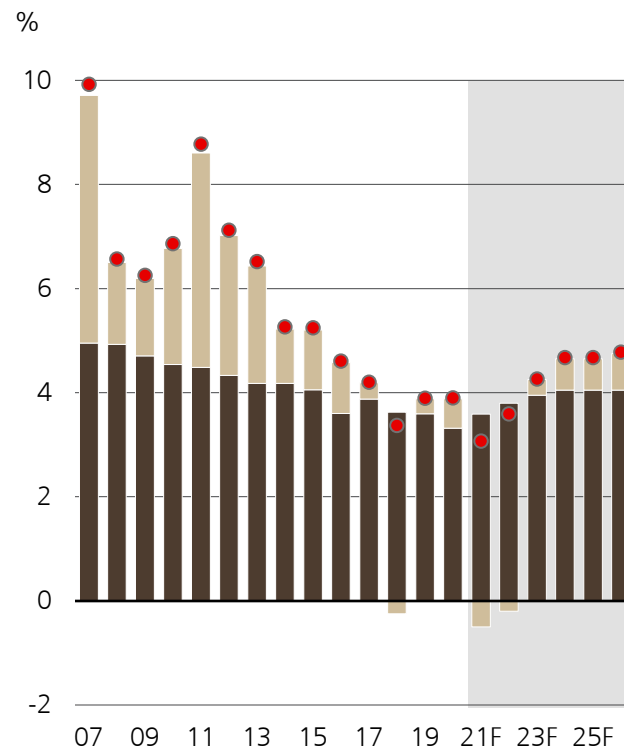
# Stabile Perspektiven für kommerzielle Sektoren

## Mehrfamilienhäuser



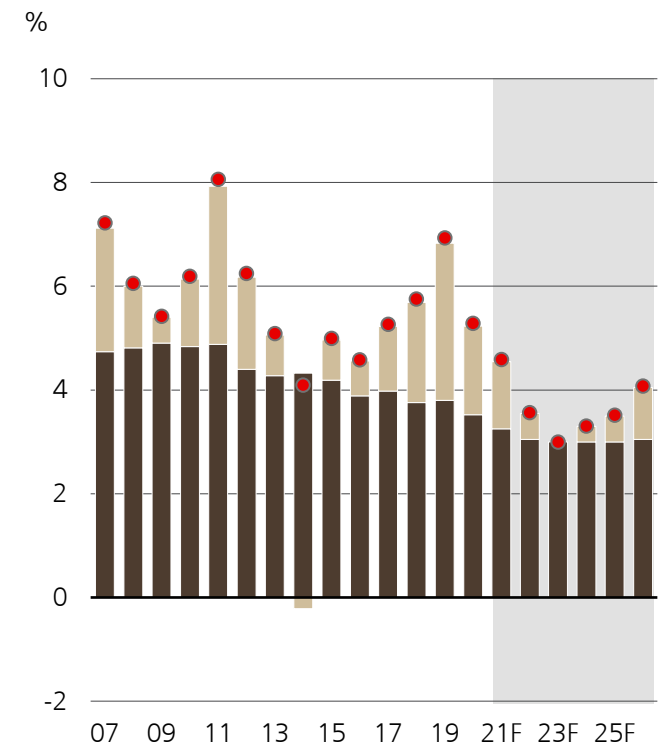
■ Einkommensrendite

## Verkaufsflächen



■ Wertsteigerung

## Büroflächen



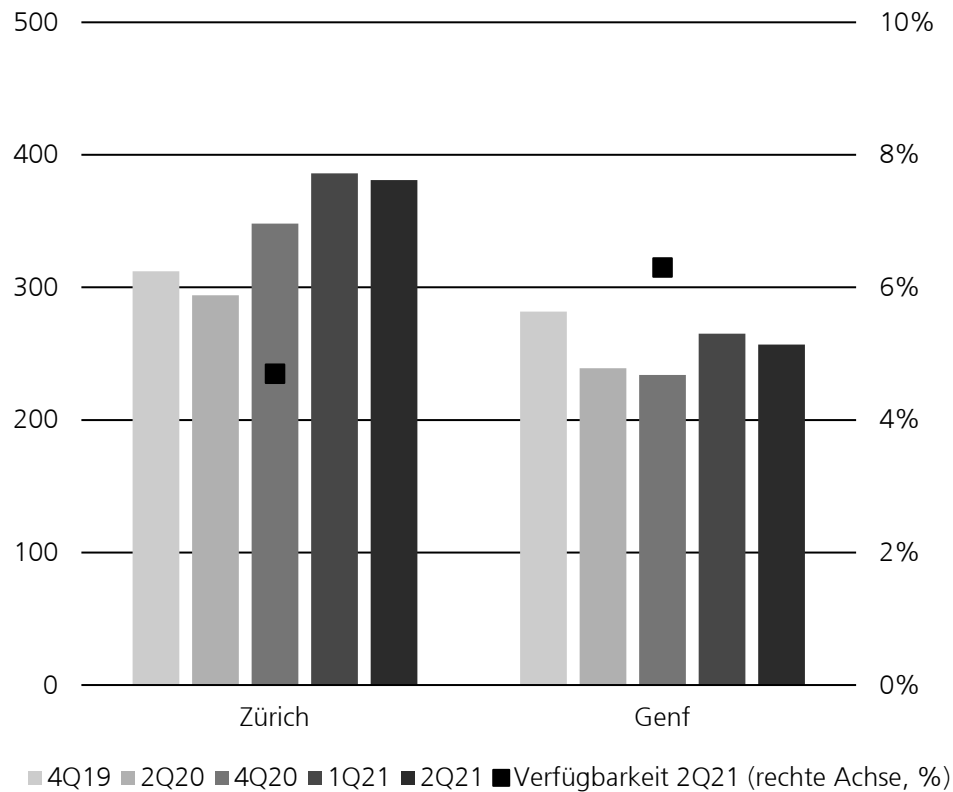
● Gesamtrendite

Quelle: MSCI / Wüest Partner; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

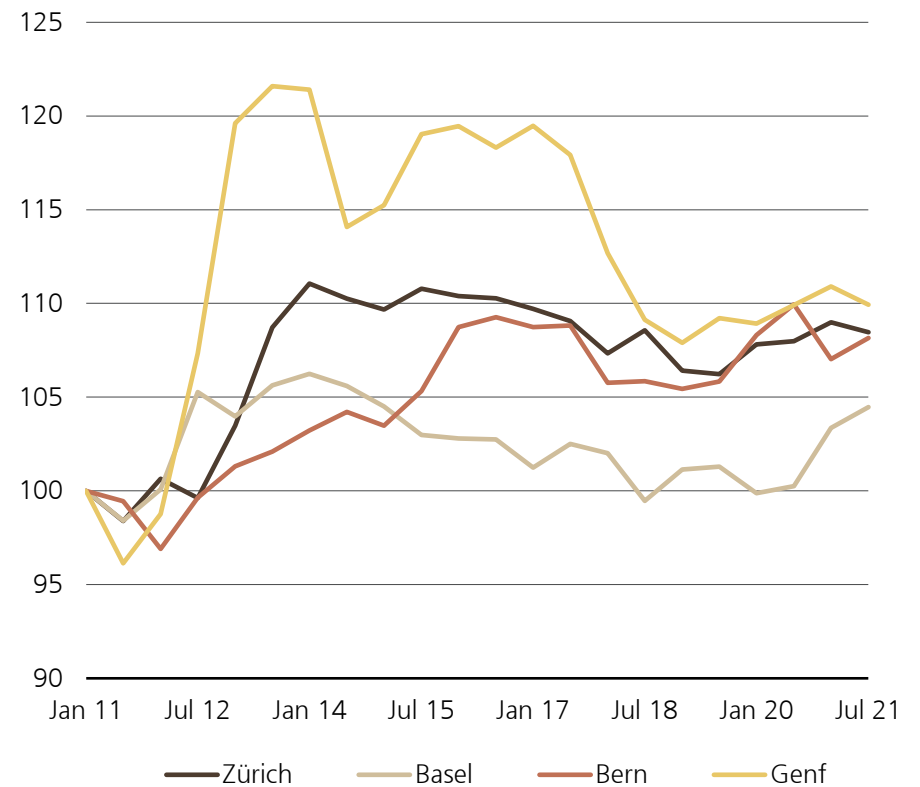
Bemerkung: **Vergangene Performance ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse.** Die dargestellten Prognosen wurden unter der Annahme eines anhaltend niedrigen Zinsumfelds in naher Zukunft berechnet

# Bisher begrenzte COVID-Auswirkungen auf den Büromarkt

Verfügbare Büroflächen (Tsd. qm)



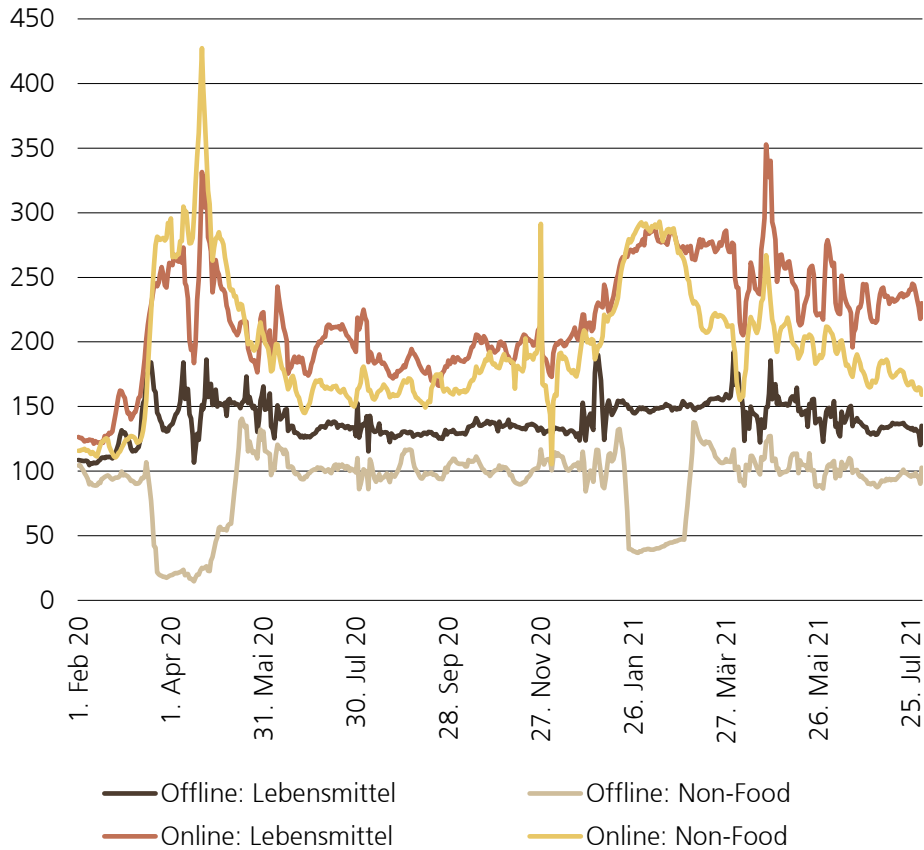
Entwicklung der Angebotsmieten an regionalen Büromärkten (Indizes, 100 = Jan. 2011)



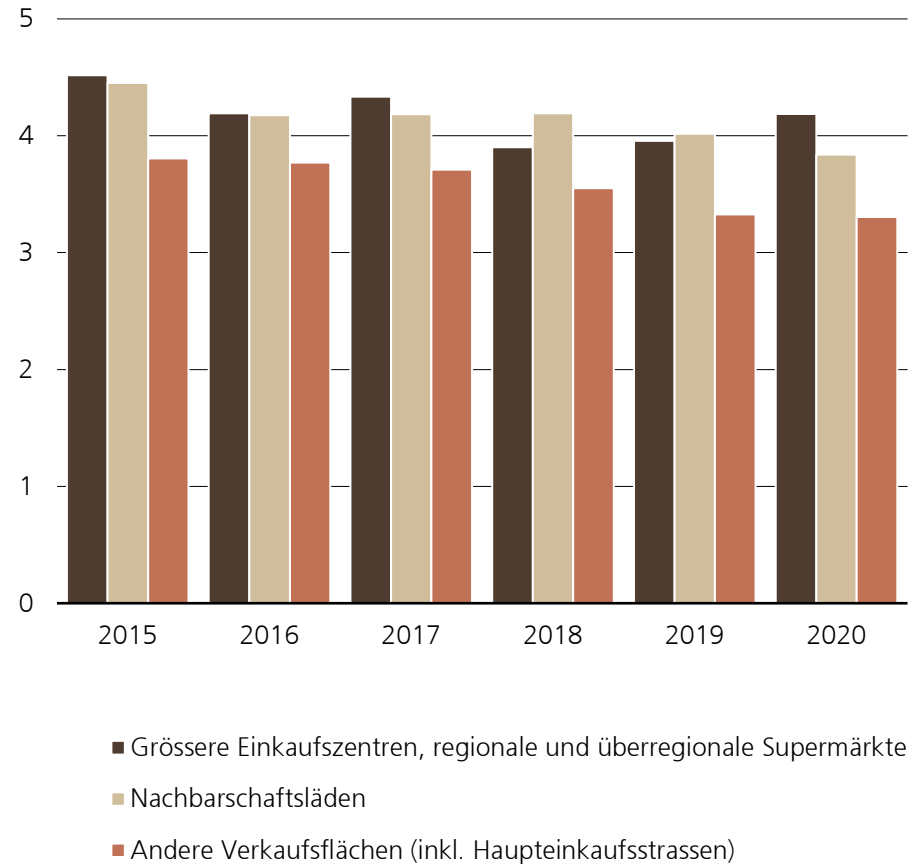
Quelle: JLL; Wüest Partner; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

# Einzelhandelsimmobilien: Etwas Licht am Ende des Tunnels

**Umsatzvolumen gemäss Mobil-, Kredit- und Debitkartenzahlungen**  
(Index, gleitender 7-Tage-Durchschnitt, 100 = Wert am gleichen Tag 2019)



**Netto-Anfangsrenditen in verschiedenen Einzelhandelskategorien**  
(in %)



Quelle: Monitoring Consumption Switzerland; Wüest Partner / MSCI; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), August 2021

Abschnitt 2

# UBS «Swissreal»



# Was für UBS «Swissreal» spricht

## Produkt

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Investitionen in kommerzielle Liegenschaften in der ganzen Schweiz
  - Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
  - Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
- 

## Portfolio

- Attraktive kommerzielle Liegenschaften in der gesamten Schweiz mit Konzentration auf grosse Städte und deren Agglomerationen
  - Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
  - Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten und Bestandesliegenschaften
  - Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierungen und Nachverdichtungen
- 

## 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

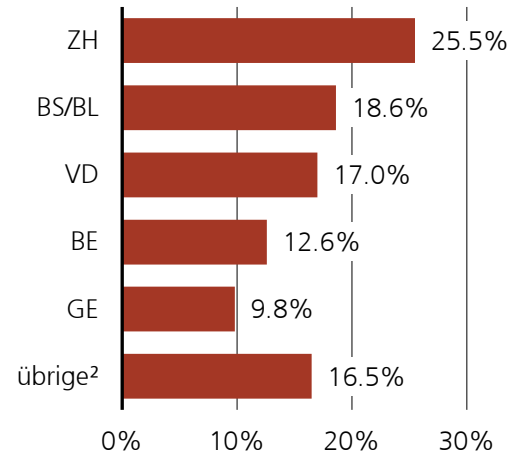
# Key Facts per Jahresabschluss 31. Dezember 2020

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1962
- Gesamtschweizerisch kommerzielle Immobilien
- Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierungen & Nachverdichtungen
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

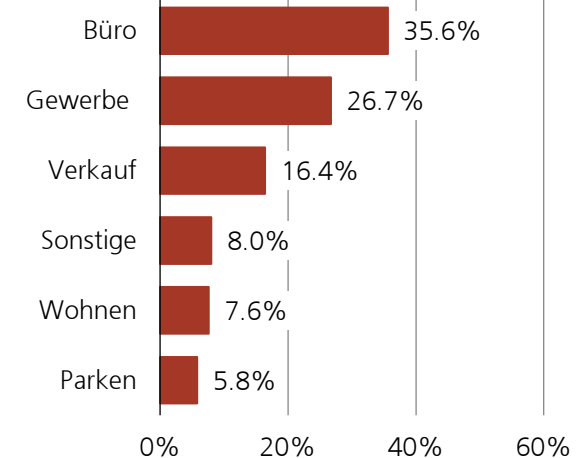
## Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 1439,2 Mio.
Verkehrswert	CHF 2050,6 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 99,3 Mio.
Mietausfallrate <sup>1</sup>	5,5%
Fremdfinanzierungsquote	24,4%
Anlagerendite	4,2%
Performance	-3,5%
Anzahl Liegenschaften	81

## Regionen



## Nutzung

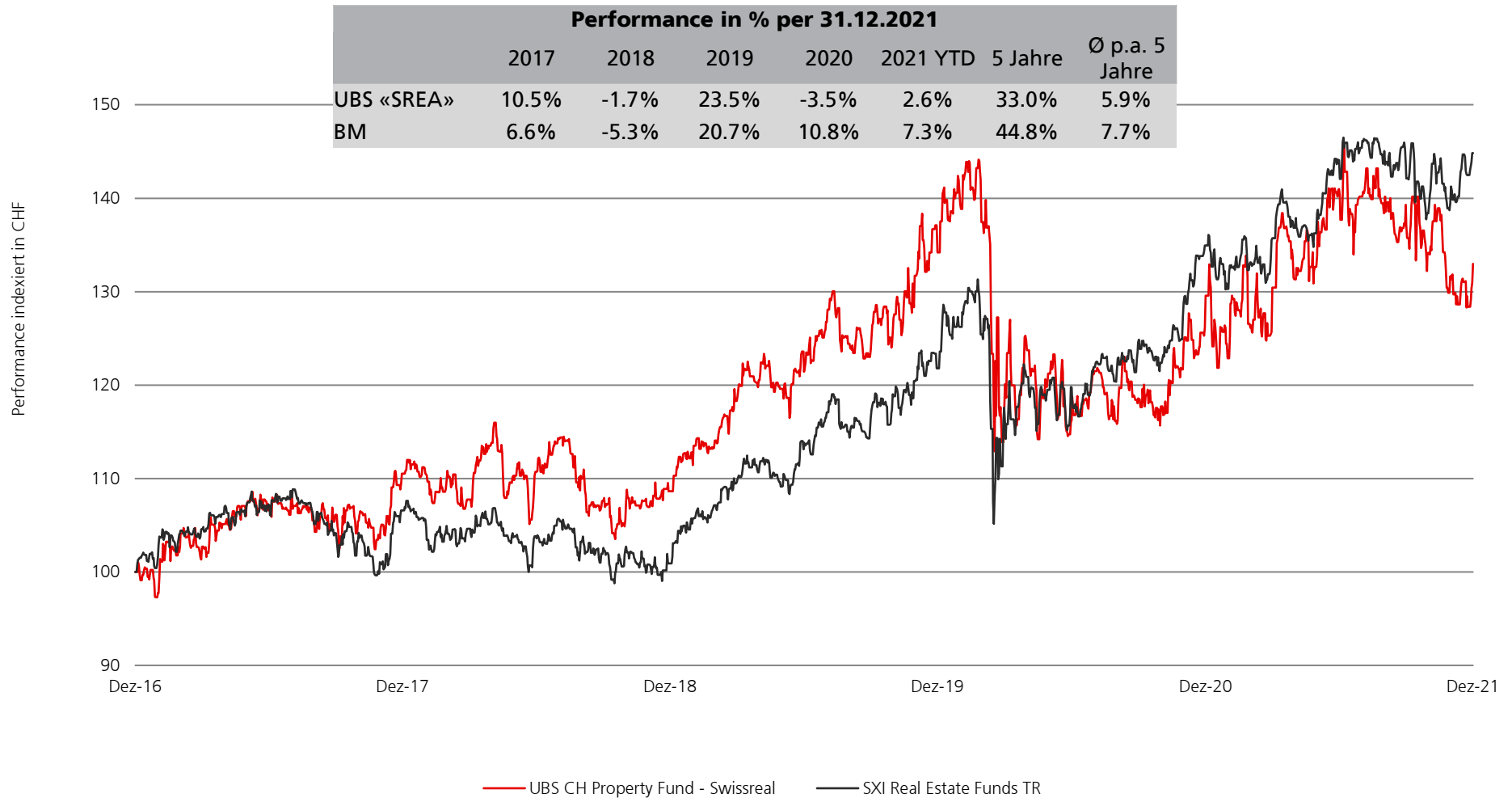


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt

<sup>1</sup> Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle 5,5%) per Jahresabschluss belaufen

<sup>2</sup> Übrige Regionen: LU 4,0%, AG 3,9%, SG 3,4%, FR 2,5%, ZG 1,1%, TI 1,0%, TG 0,5%

# Benchmarkvergleich



Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende Dezember 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.

# SXI Real Estate® Funds Broad per 31. Dezember 2021

Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd- rendite	Perf. YTD	Perf. 2020	Perf. 2019	Perf. 3YR
UBS Sima	1950	10'645	16.5%	Gemischt	Deutsch-CH	148.60	97.96	51.7%	2.2%	8.5%	13.3%	22.9%	51.1%
CS Siat	1956	4'076	6.3%	Gemischt	Deutsch-CH	248.50	158.05	57.2%	2.1%	9.8%	17.3%	17.3%	51.1%
* CS LivingPlus	2007	3'795	5.9%	Wohnen	Deutsch-CH	182.00	110.95	64.0%	2.0%	8.2%	16.9%	20.5%	52.5%
* CS Green	2009	3'475	5.4%	Gemischt	Deutsch-CH	177.00	117.45	50.7%	1.9%	6.8%	12.9%	24.7%	50.4%
UBS Anfos	1956	3'299	5.1%	Wohnen	Deutsch-CH	92.90	63.26	46.9%	1.9%	5.5%	22.5%	18.7%	53.5%
* Edmond de Rothschild Swiss Immofonds	2010 1969	2'294 2'168	3.6% 3.4%	Gemischt Wohnen	Gemischt Deutsch-CH	166.90 617.50	119.84 360.62	39.3% 71.2%	2.2%	12.3%	10.7%	24.1%	54.3% 67.0%
* SL REF Swiss Properties	2015	2'156	3.3%	Gemischt	Deutsch-CH	133.10	115.31	15.4%	2.0%	6.8%	3.6%		
La Fonciere	1954	2'085	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	153.20	91.75	67.0%	1.4%	9.9%	12.9%	29.3%	60.4%
UBS Foncipars	1943	2'031	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	142.50	92.54	54.0%	1.8%	9.2%	21.9%	27.9%	70.3%
* Realstone	2008	1'956	3.0%	Gemischt	Gemischt	145.80	126.05	15.7%	2.5%	1.3%	3.9%	17.6%	23.8%
Swisscanto IFCA	1968	1'843	2.9%	Wohnen	Gemischt	175.00	118.16	48.1%	1.9%	4.3%	24.9%	17.9%	53.6%
FIR	1997	1'818	2.8%	Wohnen	Genf / Waadt	238.50	151.34	57.6%	1.8%	8.0%	10.4%	21.9%	45.2%
Schroder ImmoPLUS	1997	1'746	2.7%	Kommerziell	Gemischt	163.50	146.06	11.9%	2.9%	-0.9%	2.4%	20.7%	22.6%
CS Interswiss	1954	1'746	2.7%	Kommerziell	Gemischt	194.30	191.39	1.5%	3.8%	-5.7%	3.3%	22.7%	19.4%
UBS Swissreal	1962	1'715	2.7%	Kommerziell	Deutsch-CH	74.95	62.91	19.1%	3.5%	2.6%	-3.5%	23.5%	22.4%
* Solvalor 61	1997	1'671	2.6%	Wohnen	Genf / Waadt	330.00	205.36	60.7%	1.6%	1.8%	18.4%	22.5%	47.6%
* SF Sustainable Property Immo Helvetic	2010 1997	1'267 1'266	2.0% 2.0%	Wohnen Wohnen	Gemischt Raum Bern	150.50 243.50	121.27 180.25	24.1% 35.1%	2.3%	1.3%	10.3%	13.7%	27.1% 38.1%
* Bonhote	2006	1'160	1.8%	Wohnen	Genf / Waadt	162.00	121.15	33.7%	2.0%	6.5%	10.4%	15.1%	35.3%
Swissinvest RE Fund	2006	1'158	1.8%	Wohnen	Deutsch-CH	219.00	152.68	43.4%	2.1%	13.8%	12.7%	19.1%	52.6%
* Patrimonium	2007	1'096	1.7%	Wohnen	Genf / Waadt	203.50	148.01	37.5%	1.8%	7.6%	14.4%	23.6%	52.2%
* CS Real Estate Fund LogisticsPlus	2014	1'050	1.6%	Kommerziell	Deutsch-CH	150.00	102.72	46.0%	2.6%	10.6%			
* Procimmo	2007	1'000	1.6%	Kommerziell	Genf / Waadt	167.70	143.16	17.1%	3.2%	11.2%	-5.8%	17.0%	22.6%
* UBS Direct Residential	2006	897	1.4%	Wohnen	Deutsch-CH	19.30	14.03	37.6%	2.2%	5.5%	14.9%	23.9%	50.1%
* Baloise Swiss Property Fund SF Retail Properties	2018 2015	868 762	1.3% 1.2%	Wohnen Kommerziell	Deutsch-CH Gemischt	145.70 125.50	111.27 103.18	30.9% 21.6%	2.1%	15.6%		2.1%	13.5% 25.3%
* CS Hospitality	2010	678	1.1%	Kommerziell	Gemischt	79.75	76.91	3.7%	3.1%	12.5%	-19.4%	26.1%	14.3%
* Swisscanto RE Commercial	2010	598	0.9%	Kommerziell	Gemischt	115.00	103.72	10.9%	3.6%	1.8%	4.6%	16.0%	23.6%
* Procimmo Swiss Commercial II	2015	569	0.9%	Kommerziell	Deutsch-CH	144.10	126.81	13.6%	3.6%	-5.0%			
* UBS Direct Urban	2012	536	0.8%	Gemischt	Deutsch-CH	14.90	11.56	28.9%	2.2%	7.3%	22.8%	19.3%	57.2%
* Helvetica Swiss Commercial Fund	2016	499	0.8%	Kommerziell	Deutsch-CH	115.00	115.55	-0.5%	4.4%	10.4%	-7.8%		
* Swiss Central City Real Estate	2018	467	0.7%	Gemischt	Deutsch-CH	122.80	108.30	13.4%	1.7%	-1.5%			
* Polymen	2009	431	0.7%	Gemischt	Genf / Waadt	165.10	136.46	21.0%	2.0%	6.6%	7.5%	12.4%	28.8%
* Dominicé Swiss Property Fund	2013	384	0.6%	Wohnen	Genf / Waadt	128.00	118.55	8.0%	2.3%	12.2%	-2.1%	5.5%	15.9%
* Good Buildings Swiss RE Fund	2011	323	0.5%	Gemischt	Deutsch-CH	147.00	116.05	26.7%	2.7%	18.6%	10.5%		
* Swiss Romande Property Fund	2014	303	0.5%	Gemischt	Genf / Waadt	112.90	119.06	-5.2%	2.1%	-0.2%	3.6%	-0.9%	2.5%
* Streetbox Real Estate Fund	2009	228	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	531.00	320.94	65.5%	2.8%	0.9%	14.6%	26.4%	46.1%
SF Commercial Properties	2016	222	0.3%	Kommerziell	Deutsch-CH	92.50	98.13	-5.7%	4.6%	5.3%	-8.9%	6.2%	1.9%
* Residentia	2009	185	0.3%	Gemischt	Tessin	115.90	115.59	0.3%	2.6%	2.1%	-5.1%	7.5%	4.2%
<b>TOTAL</b>		<b>64'469</b>	<b>100.0%</b>				<b>0</b>	<b>38.7%</b>	<b>2.3%</b>	<b>7.3%</b>	<b>10.8%</b>	<b>20.7%</b>	<b>43.5%</b>

\* 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.**



# Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

## Dietikon (ZH), Lagerstrasse

- Akquisition Geschäftsliegenschaft
- Drei Grundstücke mit zwei separaten Gewerbeliegenschaften
- Investitionsvolumen ca. CHF 54 Mio.
- Ca. 16 000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und 65 Parkplätze
- Beide Objekte langfristig an zwei bonitätsstarke Mieter vollvermietet
- WAULT rund 9 Jahre
- Antritt Mitte Dezember 2020

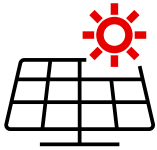


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

# Nachhaltigkeit



GRESB-Rating 2021:  
Bestand: 4 Sterne



**Zwei Solaranlagen in Betrieb** und  
zehn weitere in Planung



**Zwei DGNB Silber** Zertifizierungen im  
Betrieb



Mit rund 25% ist der Anteil an Ölheizungen in  
unserem Liegenschaftsportfolio **unter dem  
Schweizer Durchschnitt**



// Optimierungen im Bestand sind unser  
Fokus – so machen wir uns fit für die  
Zukunft.

**Jürgen Zimmermann**

Fund Manager  
UBS «Swissreal»

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

# Überzeugende Fakten zu Real Estate Switzerland



Rund **25** CHF Mrd.  
**Anlagevermögen**



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



**1 100+**  
**Liegenschaften** in der  
Schweiz



**Ältester**  
Schweizer Immobilienfonds  
mit **UBS «Foncipars»**



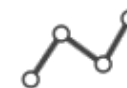
**Grösster**  
Schweizer Immobilien-  
fonds mit **UBS «Sima»**



**Nachhaltige**  
und diversifizierte Strategie



**~85**  
**erfahrene Mitarbeitende**  
in Basel, Zürich und Lausanne



**75+**  
Jahre **track record**

Daten per 30. September 2021

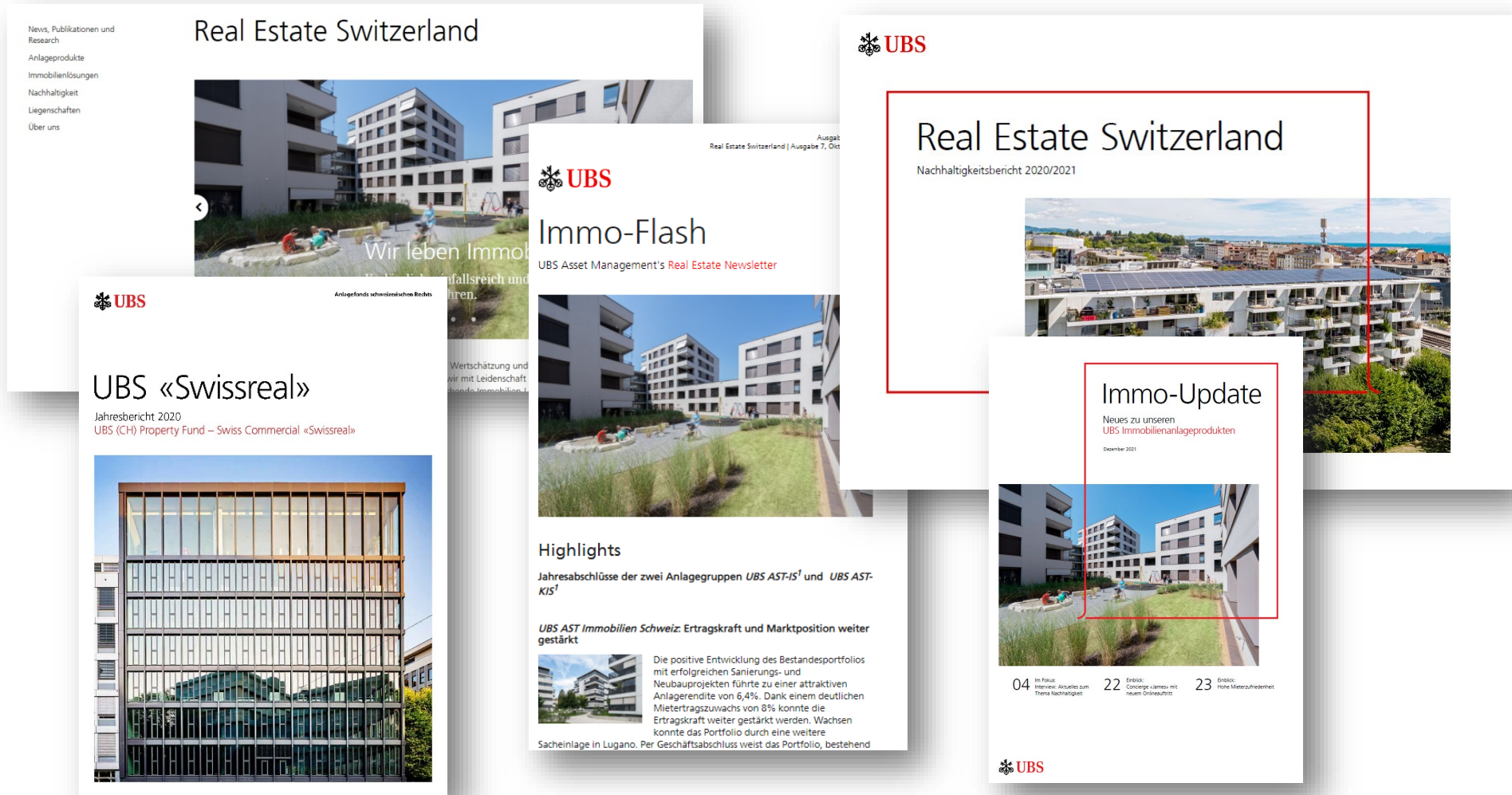
# Unsere Immobilienanlagelösungen auf einen Blick

Anlageschwerpunkte			Verkehrswert (Mio. CHF)					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021 <sup>1</sup>
<b>Kotierte Fonds</b>								
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 <sup>2</sup>	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	10 307	10 356
<b>Anlagestiftungen</b>								
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	588	621	681	711	711	728
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1915	2027	2129	2308	2384	2491
<b>Externe Mandate</b>								
Externes Mandat	Gemischte Bauten	ganze CH		2787	2913	2953	3141	3141
<b>Total Portfolio</b>			<b>17 289</b>	<b>20 934</b>	<b>21 985</b>	<b>23 202</b>	<b>24 277</b>	<b>24 874</b>
<b>Veränderung gegenüber Vorjahr (%)</b>			<b>8,2</b>	<b>21,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,5</b>	<b>4,6</b>	<b>2,5</b>

<sup>1</sup> 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» per 30.09.21; UBS AST-IS und UBS AST-KIS per 30.11.2021 <sup>2</sup> Residentia: Übernahme des Fondsmanagement durch Real Estate Switzerland per 01.02.2021



# Suchen Sie weitere Informationen?



Für illustrative Zwecke

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

# Kontaktinformationen

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

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

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

Nicki M. Weber  
Head of Market Specialists Switzerland,  
Germany and Austria  
Real Estate & Private Markets  
Europaallee 21  
8004 Zürich

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

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



# 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 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.