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

Geplante Kapitalerhöhung für Ende April / Anfang Mai 2025

28. Januar 2025

Investment Pipeline per Januar 2025

Kapitalerhöhung über rund CHF 350 Mio für April / Mai 2025 geplant

Bekanntgabe der definitiven Konditionen Anfang April 2025

Gebäudeart	Ort	Strasse	Projektart	Volumen Mio. CHF	Baubeginn
Wohnbaute	Dübendorf	Younic	Akquisition	190	2Q22
Gemischte Baute	Wetzikon	Metropol	Akquisition – Etappe 2	70	1Q24
Wohnbaute	Genf	Acacias	Wachstum aus dem Bestand	176	3Q24
Total				**436**	

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA), Januar 2025 / Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.

Abschnitt 1

Schweizer Immobilienmarkt

Zusammenfassung: Schweizer Immobilienmarkt 2H24

Makroökonomie

- Konjunkturelle Herausforderungen ziehen sich hin.
- Deutliche Beruhigung bei Inflation ermöglicht Zinssenkungen. Aktuell wird eine weitere Zinssenkung von 25 Basispunkten im März 2025 erwartet.
- Restrisiken für Konjunktur bleiben angesichts der angespannten geopolitischen Lage bestehen.

Schweizer Immobilienmarkt

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

Strategische Empfehlungen

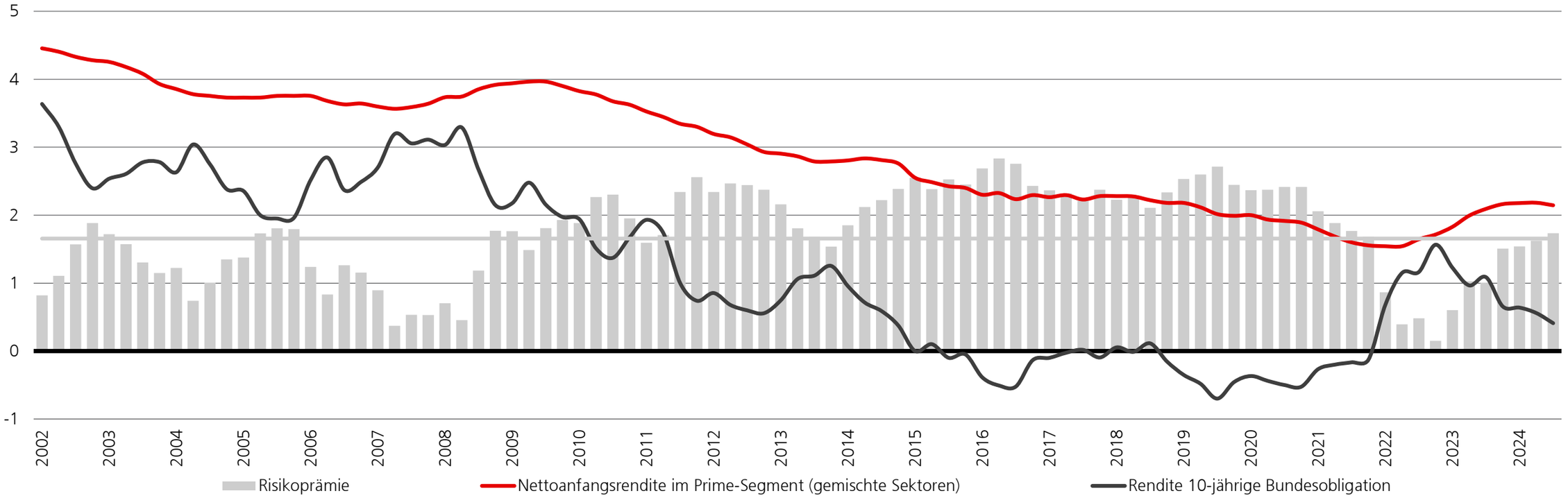
- Wohnen sticht mit positiven Angebotsmietwachstum heraus, Regulierungsrisiko ist aber hoch und Bestandsmieten dürften durch Referenzzinssatzrückgang sinken.
- Bei kommerziellen Liegenschaften rückt Qualität der Lage und des Objekts noch weiter in den Vordergrund.

Quelle: UBS Asset Management, Gobal Real Assets (GRA); Dezember 2024

Die erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Risikoprämie zurück auf langjährigem Mittelwert

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

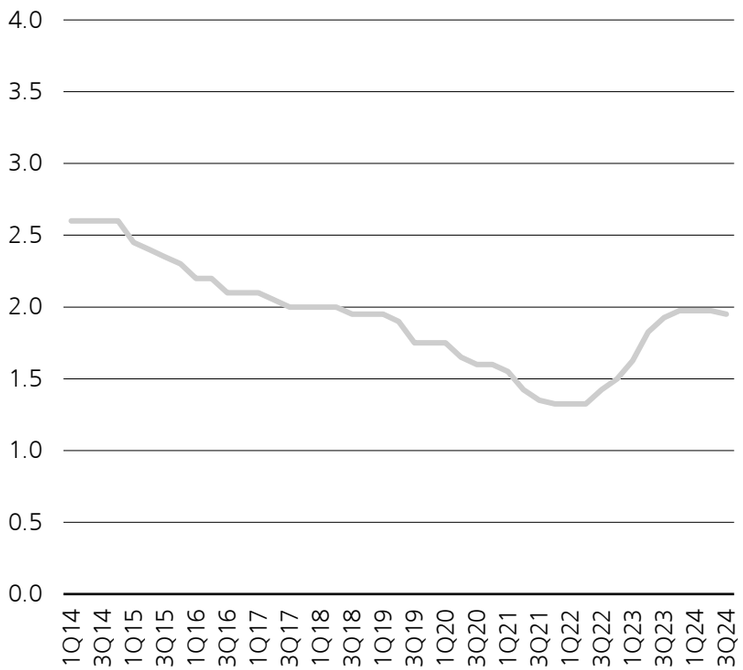


Quelle: Wüest Partner; Schweizerische Nationalbank; UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); November 2024; Letzter Datenpunkt: 3Q24

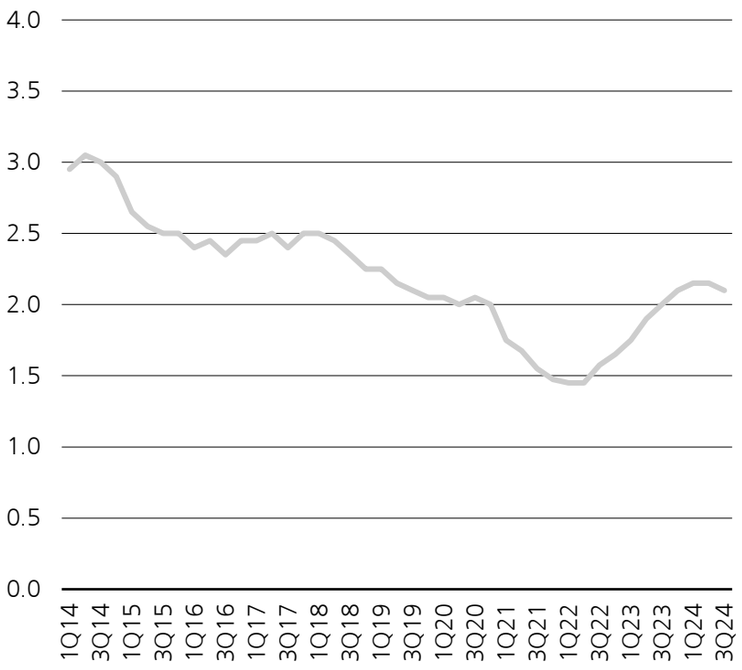
Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Stabilisierung der Spitzenrenditen

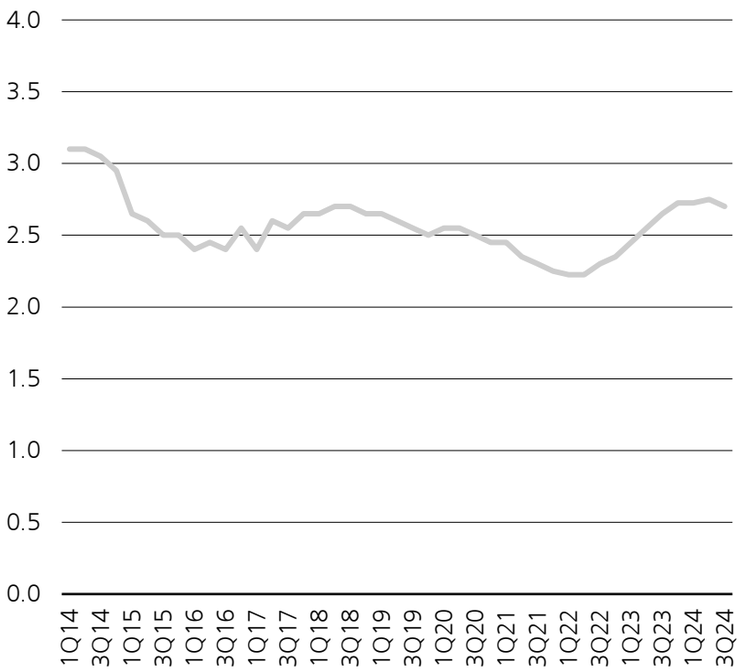
Mehrfamilienhäuser (Spitzenanfangsrendite, Median, %)



Büroflächen (Spitzenanfangsrendite, Median, %)



Verkaufsflächen (Spitzenanfangsrendite, Median, %)

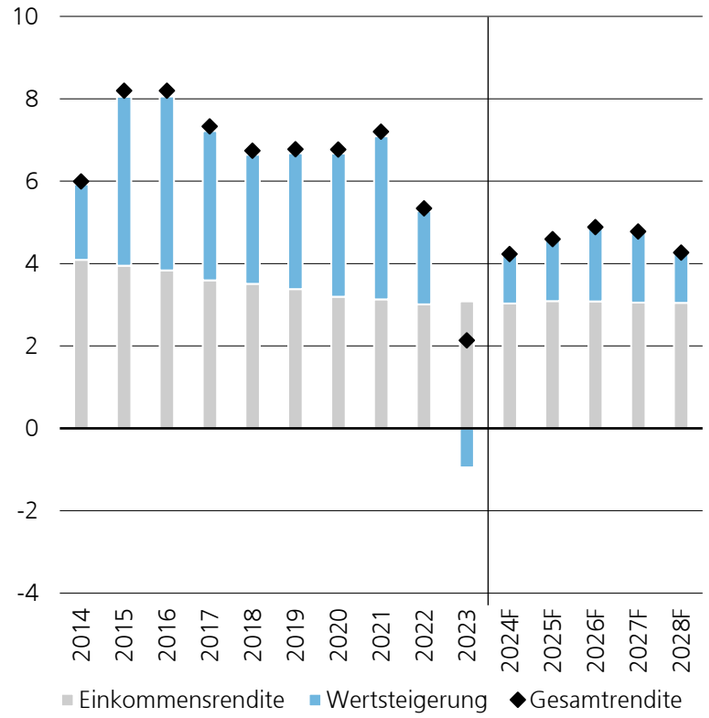


Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 3Q24

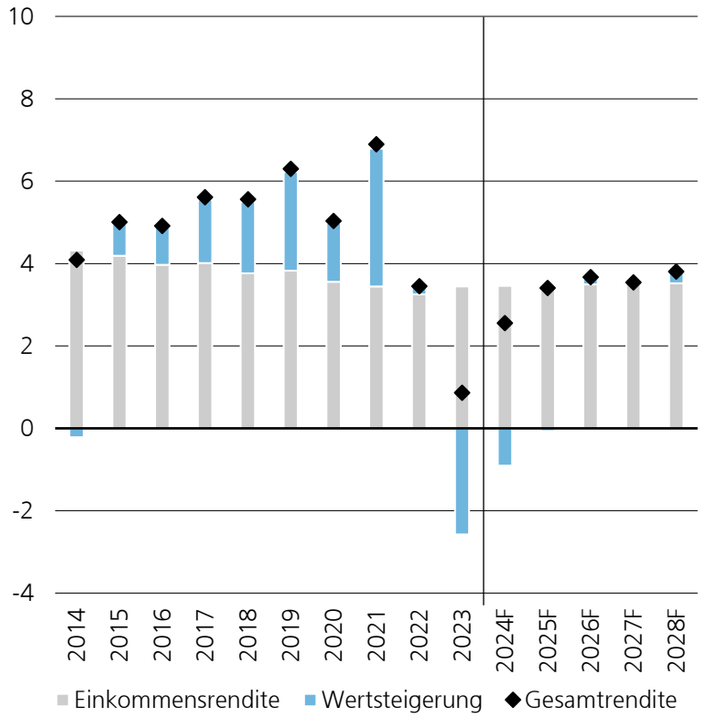
Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Wohnliegenschaften werten bereits wieder auf

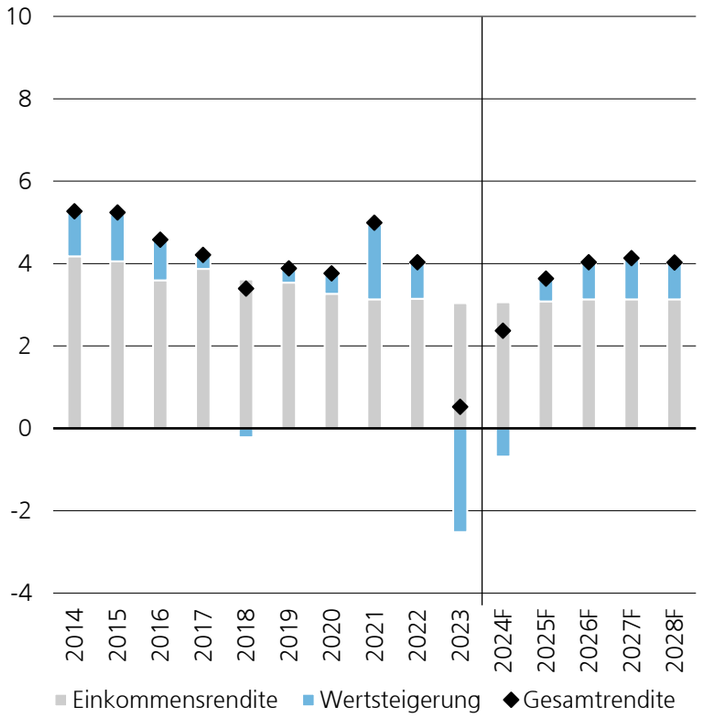
Mehrfamilienhäuser (Gesamtrendite, %)



Büroflächen (Gesamtrendite, %)



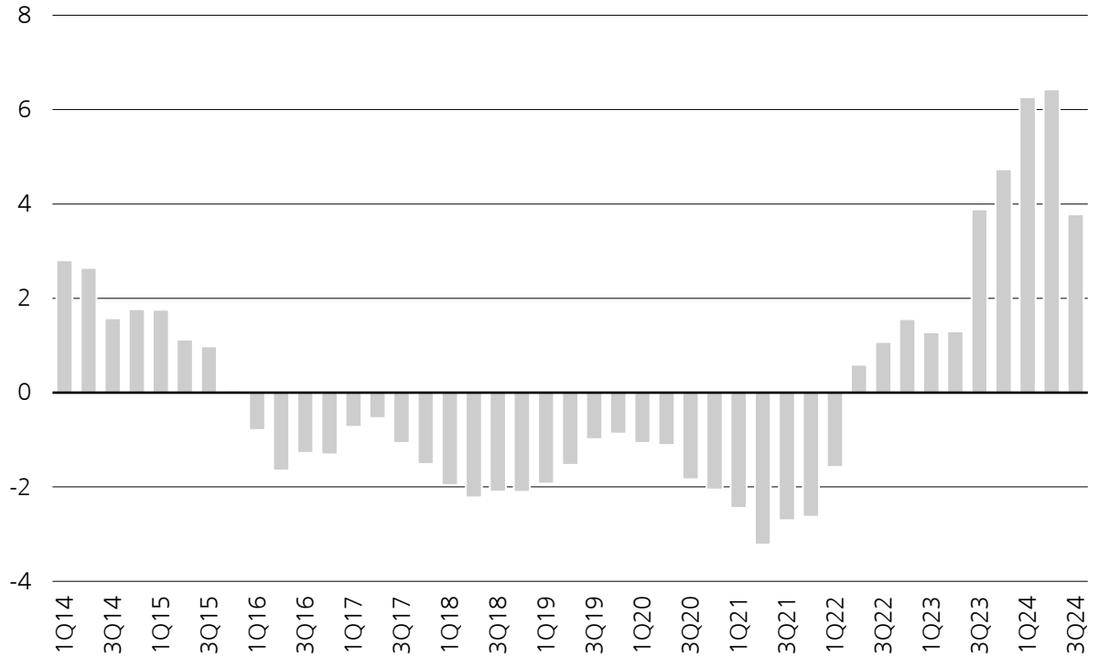
Verkaufsflächen (Gesamtrendite, %)



Quelle: MSCI/Wüest Partner; UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); August 2024; Letzter Datenpunkt: 2023
Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

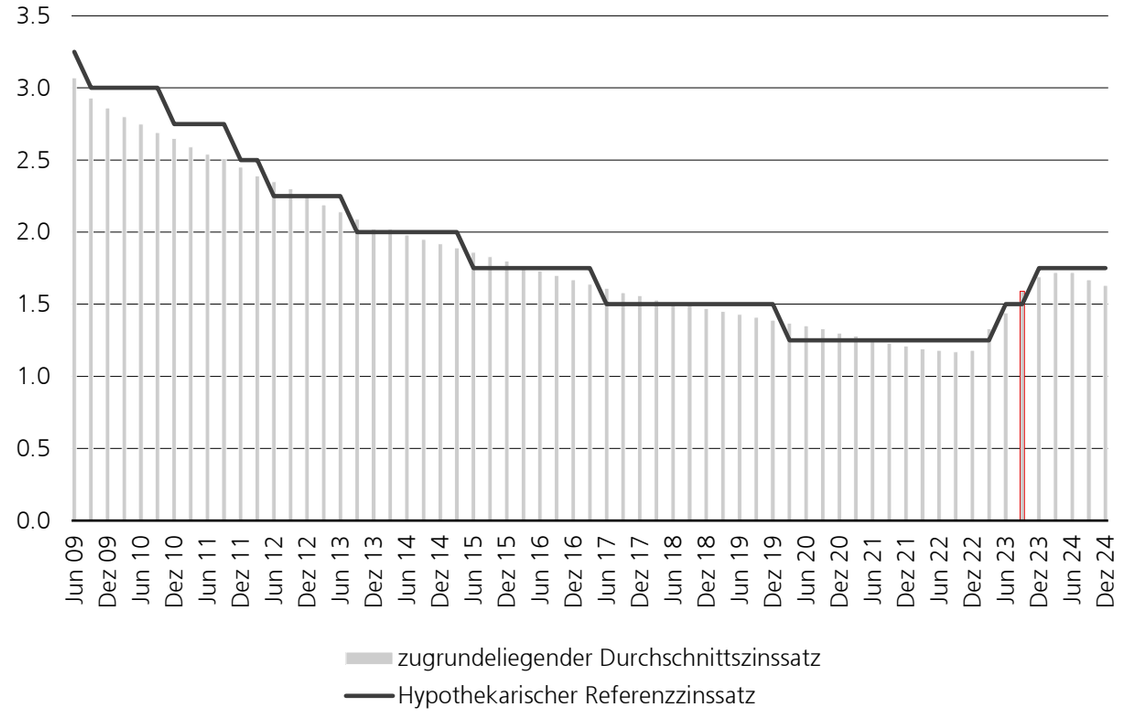
Wohnungsmarkt: Angebotsmieten steigen, Bestandsmieten stabil

Mietpreiswachstum (%, im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 3Q24

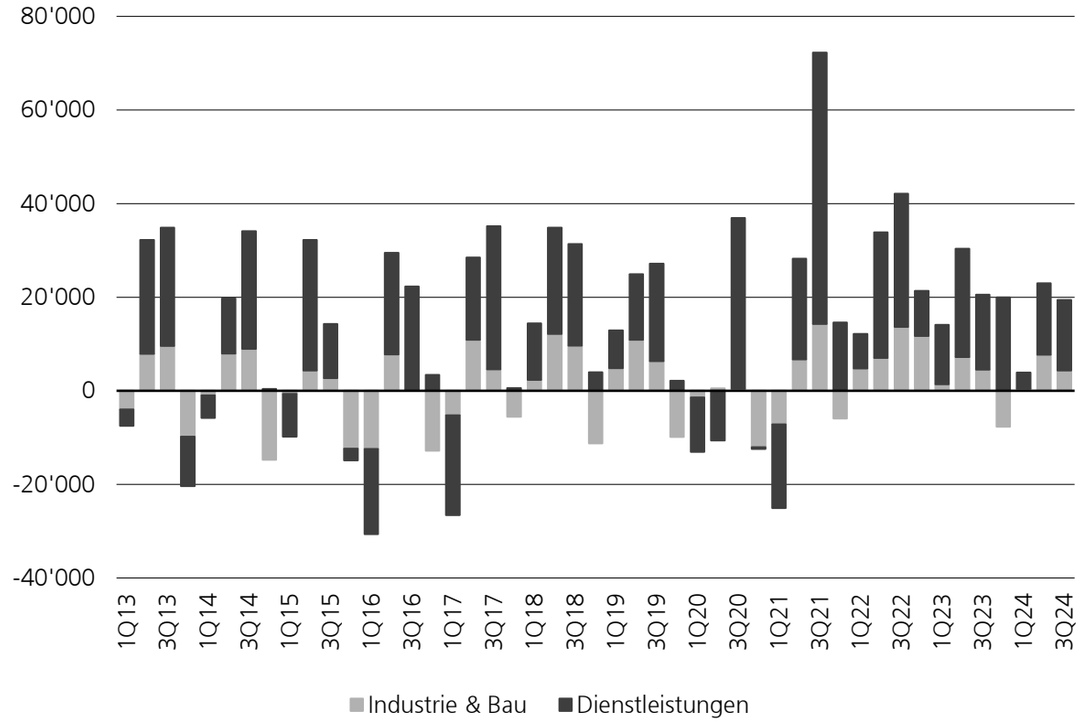
Entwicklung hypothekarischer Referenzzinssatz und zugrundeliegender Durchschnittssatz (%)



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen; Dezember 2024
Letzter Datenpunkt: 30.09.2024

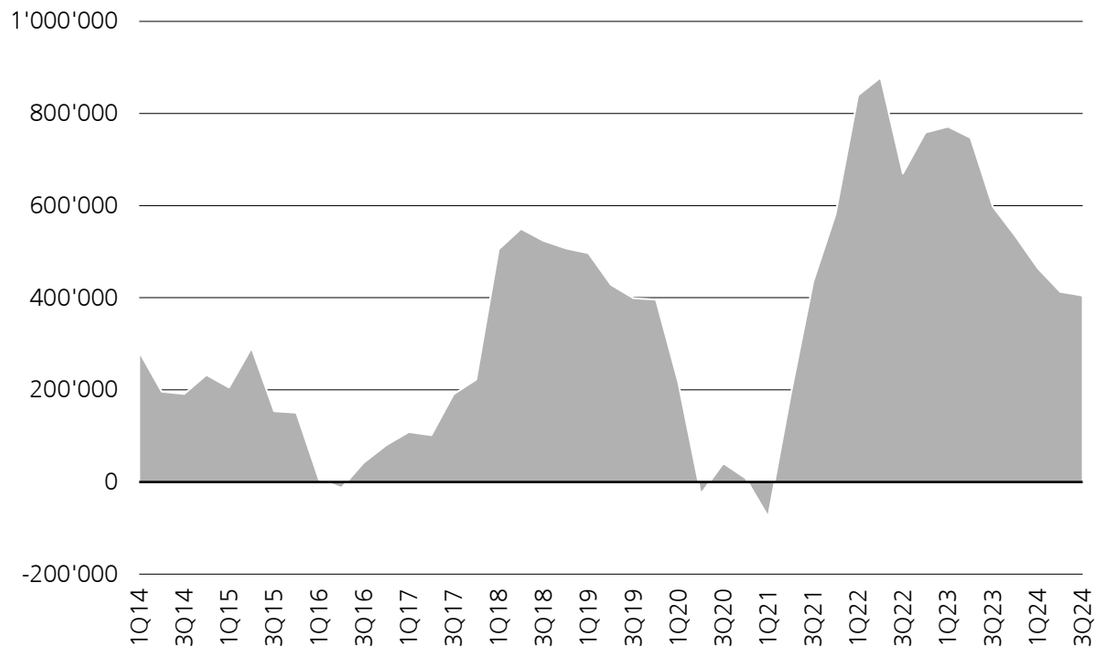
Büromarkt: Beschäftigungswachstum als stützender Pfeiler

Beschäftigungsentwicklung (Veränderung zum Vorquartal, Vollzeitäquivalente)



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft; Letzter Datenpunkt: 3Q24

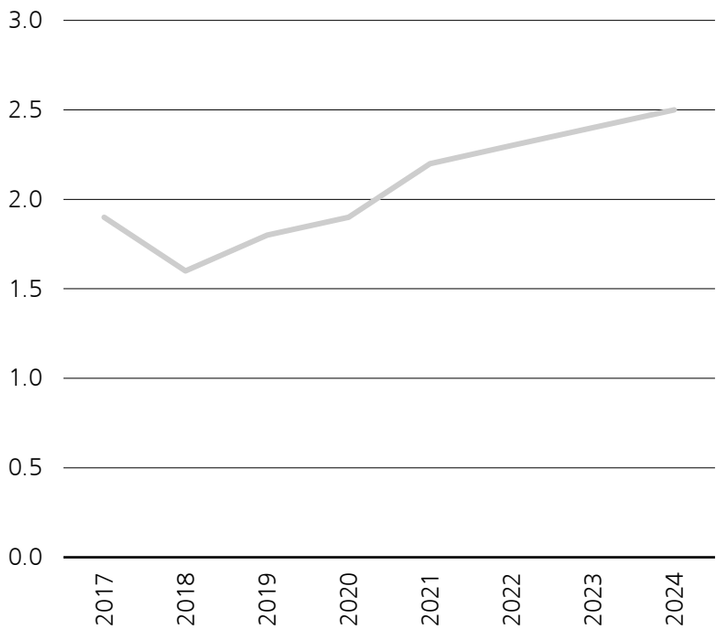
Geschätztes beschäftigungsbedingtes Wachstum des Büroflächenbedarfs (Rollende Jahressumme, in m²)



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft, IW Köln, Bundesamt für Statistik, UBS Asset Management (REPM); November 2024; Letzter Datenpunkt: 3Q24

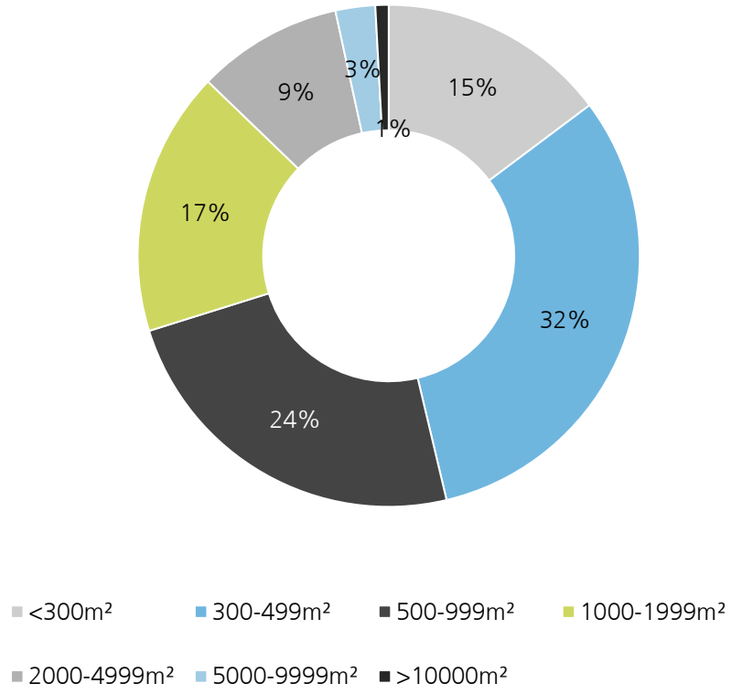
Logistik: Angebotsquote leicht gestiegen, vor allem kleine Flächen verfügbar

Angebotsquote Logistikflächen (in % des Angebots)



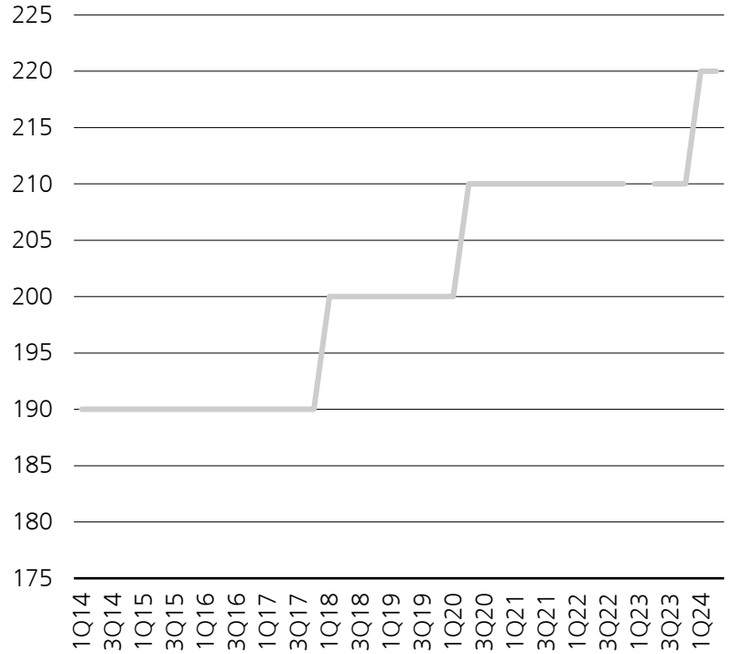
Quelle: CBRE; Meta-Sys; August 2024; Letzter Datenpunkt: 1Q24

Angebotene Logistikflächen nach Grösse (in % des Gesamtangebots, 1Q24)



Quelle: CBRE; Meta-Sys; August 2024

Spitzenmieten Logistik (in CHF/m²/a)



Quelle: CBRE Erix; Letzter Datenpunkt: 2Q24

Abschnitt 2

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

Was für UBS «Sima» spricht

Produkt

- 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, einfallsreich, leidenschaftlich
- Fonds- und Kompetenzteams mit langjähriger Erfahrung
- Verantwortungsvolles Immobilienmanagement durch Wertschätzung und Wertschaffung

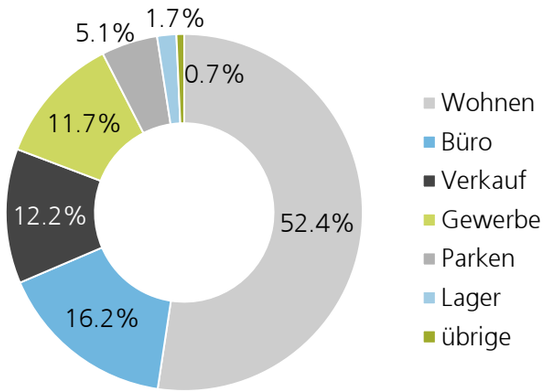
UBS «Sima» – Management Summary

- 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

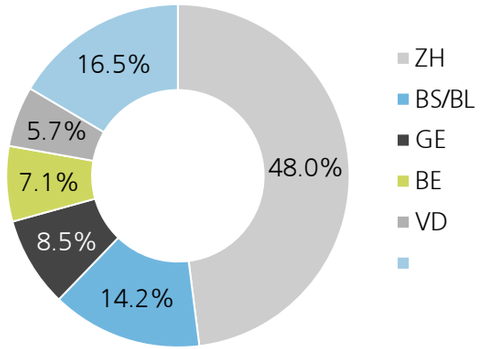
Key Figures

Lancierungsjahr	1950
Nettofondsvermögen	CHF 7'423,2 Mio.
Verkehrswert	CHF 11'701,3 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 430,7 Mio.
Mietausfallrate	4,0%
Fremdfinanzierungsquote	26,5%
Anlagerendite	2,7%
Performance	8,7%
Anzahl Liegenschaften	362

Nutzung



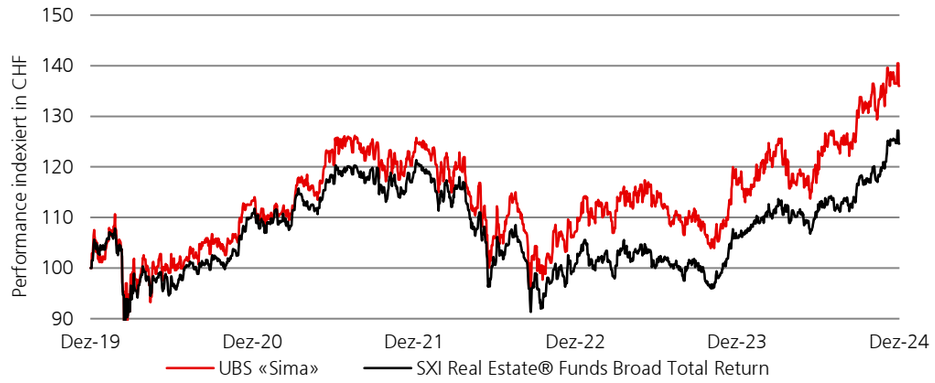
Regionen



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 2023 **1** Übrige Regionen: SG 3.3%, AG 3.3%, LU 3.3% TI 1.3%, SO 1.3%, NE 1.2%, SH 1.0%, GR 0.6%, TG 0.5%, VS 0.4%, FR 0.2%, GL 0.1% **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.** Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Details zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien können dem Fondsprospekt entnommen werden. Das Slide 24 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

UBS «Sima» – Performance und Jahresabschluss

Performance in % per 31.12.2024							
	2020	2021	2022	2023	2024 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS «SIMA»	13.3%	8.5%	-12.8%	8.7%	16.7%	36.0%	6.3%
BM	10.8%	7.3%	-15.2%	5.0%	17.59%	24.6%	4.5%



Highlights des letzten Geschäftsjahres

Mit **2,7%**

hat der Fonds eine gute **Anlagerendite** erzielt

+2,2%

Zunahme des Portfoliovolumens
auf **CHF 11 701,3 Mio.**

um **11%**

Senkung der Mietausfallrate auf **4,0%**

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. Highlights des letzten Geschäftsjahres per 31. Dezember 2023

Kennzahlen Schweizer Immobilienfonds (SXI Real Estate® Funds Broad)

Name	ISIN	Erstemission	Kurs	Letzte 12 Monate		Performance			Vola.	NAV	Agio	Ausschüt-	TER_{REF}	Handels-	Markt-	Markt-	Anlagefokus	Grund-
				Hoch	Tief	YTD	-1 Jahr	-5 Jahre p.a.	3 Jahre ann.	p. Anteil (prov.)		tungs-rendite (%)	(MV)	umsatz Mio. CHF [1]	kapitalisierung Mio. CHF	kapitalisierung in %		besitz [2]
			31.12.2024															
UBS SWISS SIMA	CH0014420878	1950	152.5	154.50	127.50	16.7%	16.7%	6.3%	11.6%	103.6	47.2%	2.1%	0.96%	89.0	11'236.2	16.1	Gemischt	Indirekt
CS REF SIAT	CH0012913700	1956	246	255.00	208.00	18.5%	18.5%	6.5%	13.5%	161.4	52.4%	2.1%	0.75%	28.9	4'035.3	5.8	Wohnen	Indirekt
UBS SWISS ANFOS	CH0014420829	1956	95.4	98.00	81.20	19.2%	19.2%	7.2%	11.4%	65.3	46.0%	1.9%	0.83%	13.1	3'388.0	4.9	Wohnen	Indirekt
CS REF LIVINGPLUS	CH0031069328	2007	153.5	159.00	138.00	9.6%	9.6%	2.7%	11.4%	112.2	36.9%	2.3%	0.73%	30.2	3'201.1	4.6	Wohnen	Direkt
CS REF GREEN PROPERTY	CH0100778445	2009	137.5	142.00	110.50	16.5%	16.5%	0.1%	14.7%	119.2	15.3%	2.3%	0.90%	28.6	2'699.3	3.9	Gemischt	Direkt
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	CH0293784861	2015	124	124.50	112.50	8.1%	8.1%	1.8%	9.3%	111.7	11.0%	2.2%	0.92%	26.5	2'678.4	3.8	Wohnen	Direkt
ROTHSCHILD RE SWISS	CH0124238004	2010	163	168.00	136.00	22.5%	22.5%	5.8%	12.1%	120.6	35.2%	2.3%	0.81%	28.5	2'614.2	3.7	Wohnen	Direkt
IMMOFONDS	CH0009778769	1969	582	598.00	504.00	16.7%	16.7%	6.5%	12.3%	420.2	38.5%	2.3%	0.74%	18.6	2'248.1	3.2	Wohnen	Indirekt
LA FONCIERE	CH0002782263	1954	153	155.00	129.50	19.2%	19.2%	5.7%	11.7%	105.2	45.4%	1.7%	0.70%	13.0	2'242.2	3.2	Wohnen	Indirekt
UBS FONCIPARS	CH0014420852	1943	151.5	153.00	125.00	23.6%	23.6%	8.4%	13.0%	101.7	48.9%	1.8%	0.85%	14.3	2'159.1	3.1	Wohnen	Indirekt
SWISSCANTO IFCA	CH0037430946	1968	189	198.50	160.00	22.3%	22.3%	7.8%	13.9%	127.0	48.8%	2.0%	0.90%	23.6	1'990.8	2.9	Wohnen	Indirekt
REALSTONE	CH0039415010	2008	147	150.00	120.50	22.0%	22.0%	2.9%	11.3%	122.5	20.0%	2.5%	1.17%	16.0	1'972.1	2.8	Wohnen	Direkt
SCHRODER IMMOPLUS	CH0395718866	1997	178	181.50	145.00	21.2%	21.2%	4.0%	11.7%	142.4	25.0%	2.8%	0.96%	14.1	1'901.1	2.7	Geschäft	Indirekt
SOLVALOR 61	CH0002785456	1953	324	334.00	277.00	16.7%	16.7%	5.0%	14.7%	229.2	41.3%	1.7%	0.79%	22.2	1'875.2	2.7	Wohnen	Direkt
FIR	CH0014586710	1953	245	249.00	211.00	17.8%	17.8%	5.5%	10.3%	169.9	44.2%	1.8%	0.67%	9.8	1'867.7	2.7	Wohnen	Indirekt
CS REF INTERSWISS	CH0002769351	1954	203	210.00	162.50	29.1%	29.1%	2.9%	13.4%	183.6	10.5%	3.6%	1.16%	13.0	1'790.2	2.6	Geschäft	Indirekt
UBS SW SWISSREAL	CH0014420886	1962	71.4	72.60	62.00	20.2%	20.2%	1.3%	8.4%	62.1	14.9%	3.7%	1.10%	22.9	1'759.3	2.5	Geschäft	Indirekt
PROCIMMO	CH0033624211	2007	164	167.00	141.50	17.9%	17.9%	3.0%	12.6%	140.2	16.9%	3.7%	1.32%	13.8	1'717.2	2.5	Geschäft	Direkt
IMMO HELVETIC	CH0002770102	1943	241	242.00	201.00	23.0%	23.0%	4.8%	12.5%	187.5	28.5%	2.7%	0.80%	9.9	1'446.0	2.1	Wohnen	Indirekt
BONHOTE IMMOBILIER	CH0026725611	1960	159	165.00	139.50	18.8%	18.8%	4.5%	10.8%	125.2	27.0%	2.1%	1.06%	10.0	1'318.1	1.9	Wohnen	Direkt
SWISSINVEST REAL	CH0026168846	2006	206	210.00	177.00	16.0%	16.0%	5.7%	13.3%	156.9	31.3%	2.2%	0.76%	7.2	1'161.5	1.7	Wohnen	Indirekt
ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	CH0433089270	2018	118	120.50	111.00	6.5%	6.5%	n.a.	n.a.	104.7	12.7%	2.3%	0.99%	9.7	1'133.3	1.6	Wohnen	Direkt
SF SUSTAINABLE PROPERTY	CH0120791253	2010	129	131.50	117.50	7.2%	7.2%	0.7%	16.0%	119.1	8.3%	2.5%	1.17%	11.8	1'085.7	1.6	Wohnen	Direkt
BALOISE SWISS PROPERTY	CH0414551033	2018	126.5	125.00	111.00	6.2%	6.2%	n.a.	12.0%	103.4	22.3%	2.5%	0.86%	11.5	1'063.9	1.5	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT RESIDENTIAL	CH0026465366	2006	19.75	21.00	17.55	17.6%	17.6%	6.4%	10.9%	14.3	38.1%	2.1%	0.89%	18.0	1'009.5	1.4	Wohnen	Direkt
PATRIMONIUM	CH0034995214	2007	176	183.00	157.50	8.8%	8.8%	2.7%	13.5%	148.2	18.7%	2.1%	0.90%	9.4	1'006.9	1.4	Wohnen	Direkt
HELVETIA SWISS PF	CH0513838323	2020	119	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.8	19.2%	2.3%	1.00%	n.a.	966.9	1.4	Wohnen	Direkt
CRONOS IMMO FUND	CH0324608568	2016	123.5	122.50	109.00	7.3%	7.3%	n.a.	n.a.	104.9	17.7%	2.3%	0.76%	8.0	888.3	1.3	Wohnen	Direkt
CS REF HOSPITALITY	CH0118768057	2010	104.5	106.50	71.60	51.6%	51.6%	5.6%	19.0%	77.4	35.1%	2.4%	0.59%	6.5	883.6	1.3	Geschäft	Direkt
CS REF LOGISTICSPLUS	CH0245633950	2014	110	116.00	92.60	20.0%	20.0%	1.9%	14.9%	100.1	9.9%	3.2%	0.74%	8.6	875.4	1.3	Logistik	Direkt
SF RETAIL PROPERTIES	CH0285087455	2015	116	119.50	105.50	22.2%	22.2%	3.8%	16.8%	101.0	14.8%	3.8%	1.10%	3.9	814.3	1.2	Geschäft	Indirekt
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	CH0215751527	2013	144.5	143.50	114.00	22.9%	22.9%	4.8%	11.0%	121.8	18.6%	2.2%	1.08%	6.6	601.5	0.9	Wohnen	Direkt
SWISSCANTO COMMERCIAL	CH0111959190	2010	102.5	107.00	97.20	7.5%	7.5%	1.3%	16.0%	99.0	3.5%	4.0%	1.10%	3.6	533.3	0.8	Geschäft	Direkt
UBS DIRECT URBAN	CH0192940390	2012	13.5	14.40	12.15	8.0%	8.0%	5.2%	18.1%	11.5	17.6%	2.4%	0.97%	8.0	485.9	0.7	Gemischt	Direkt
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	CH0335507932	2016	99.2	101.50	72.20	37.3%	37.3%	0.3%	15.4%	112.1	-11.5%	7.1%	1.52%	2.7	426.3	0.6	Geschäft	Indirekt
PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	CH0107006550	2009	147	155.00	127.50	15.8%	15.8%	1.7%	12.2%	136.4	7.8%	2.0%	1.13%	3.4	415.7	0.6	Wohnen	Direkt
HELVETICA SWISS LIVING	CH0495275668	2019	104	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	103.8	0.2%	2.1%	1.77%	0.0	399.3	0.6	Wohnen	Indirekt
GOOD BUILDINGS	CH0142902003	2011	157	157.00	128.00	15.7%	15.7%	7.2%	10.0%	118.0	33.1%	3.0%	0.98%	3.7	392.5	0.6	Wohnen	Direkt
SWISS CENTRAL CITY	CH0444142555	2018	84	83.00	69.40	3.1%	3.1%	n.a.	9.7%	102.2	-17.8%	2.5%	1.28%	2.5	319.4	0.5	Wohnen	Direkt
SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	CH0267501291	2015	87.4	93.20	84.00	-2.5%	-2.5%	n.a.	n.a.	103.5	-15.5%	2.8%	1.03%	n.a.	297.4	0.4	Wohnen	Direkt
SUISSE ROMANDE PROPERTY	CH0258245064	2014	100	103.00	81.20	36.2%	36.2%	0.0%	19.8%	104.5	-4.3%	3.1%	1.36%	1.2	268.4	0.4	Wohnen	Direkt
STREETBOX	CH0037237630	2009	548	560.00	442.00	28.8%	28.8%	4.1%	13.3%	355.1	54.3%	2.8%	1.05%	1.5	235.4	0.3	Geschäft	Direkt
RESIDENTIA	CH0100612339	2009	145.5	145.50	94.40	50.3%	50.3%	3.0%	23.4%	110.6	31.6%	2.3%	0.67%	4.0	232.8	0.3	Wohnen	Direkt
SF COMMERCIAL PROPERTIES	CH0344799694	2016	84.4	86.80	73.80	19.2%	19.2%	0.6%	13.4%	87.6	-3.7%	5.0%	1.55%	1.0	202.6	0.3	Geschäft	Indirekt
SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD	**CH0009947406**					**17.6%**	**17.6%**	**4.5%**	**9.3%**		**32.0%**	**2.4%**	**0.92%**	**581.6**	**69'839.1**			

Quelle: UBS Asset Management Switzerland AG, Datastream, Jahres-/Halbjahresberichte der Fonds. Daten per 31. Dezember 2024. Die Management Fee ist in der Total Expense Ratio (TER) enthalten. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Die erwähnten Finanzinstrumente sind nur zu Illustrationszwecken gedacht und stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf dar. Die Nutzung von Leverage (Hebelfinanzierung) durch den Fonds kann zu einer verstärkten Reaktion auf Marktbewegungen führen, d.h. die Volatilität des Fonds erhöhen und zu einem grösseren Verlust führen als bei Produkten ohne Leverage. Wenn die Währung eines Finanzprodukts und/oder dessen Kosten von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Rendite und die Kosten aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken. Die Peer-Gruppe besteht aus allen Immobilienfonds, die im SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT) Index enthalten sind (d. h. Fonds, die an der Schweizer Börse kotiert sind und deren Vermögen zu mindestens 75 % in der Schweiz angelegt ist). Der Peer-Vergleich erstreckt sich nicht auf alle Merkmale der ausgewählten Produkte/Fonds. **1** Monatlicher Handelsumsatz – Ø der letzten 12 Monate **2** Die Besteuerung von Immobilienfonds unterscheidet sich, je nachdem, ob ein Fonds seine Liegenschaften im Direktbesitz hält oder indirekt über Tochtergesellschaften. **Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

UBS «Sima» – Highlight aus dem Portfolio

«Acacias», Genf

- Investitionsvolumen CHF 176 Mio.
- Bruttoertrag per Fertigstellung CHF 11,6 Mio.
- Verkehrswert per Fertigstellung CHF 338 Mio.
- Seewasser-Wärmepumpe, Minergie ECO geplant
- Aufwertung des gesamten Quartiers
- Anzahl Wohnungen 336
- Kommerzielle Fläche rund 3300 m^2
- Etappierte Fertigstellung geplant zwischen 1Q 2026 bis 1Q 2027

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 2023

UBS «Sima» - Nachhaltigkeit

GRESB-Rating 2023[1]:

Bestand: 5 Sterne

Bauprojekte: 4 Sterne

Modellierung eines **Absenkpfades** über das gesamte Portfolio mit dem Ziel, **bis spätestens 2050 CO_2-Neutral** zu sein

Mehr als **2000 kWp** verbaute **PV-Leistung** und weitere Anlagen sind in Bearbeitung

«Buck40» in Zürich ist das **erste Sanierungsprojekt** in der Schweiz mit der **Zertifizierung DGNB Gold**.

"Handlungsorientierte Nachhaltigkeit heisst Umsetzen und hier sind wir auf Kurs!

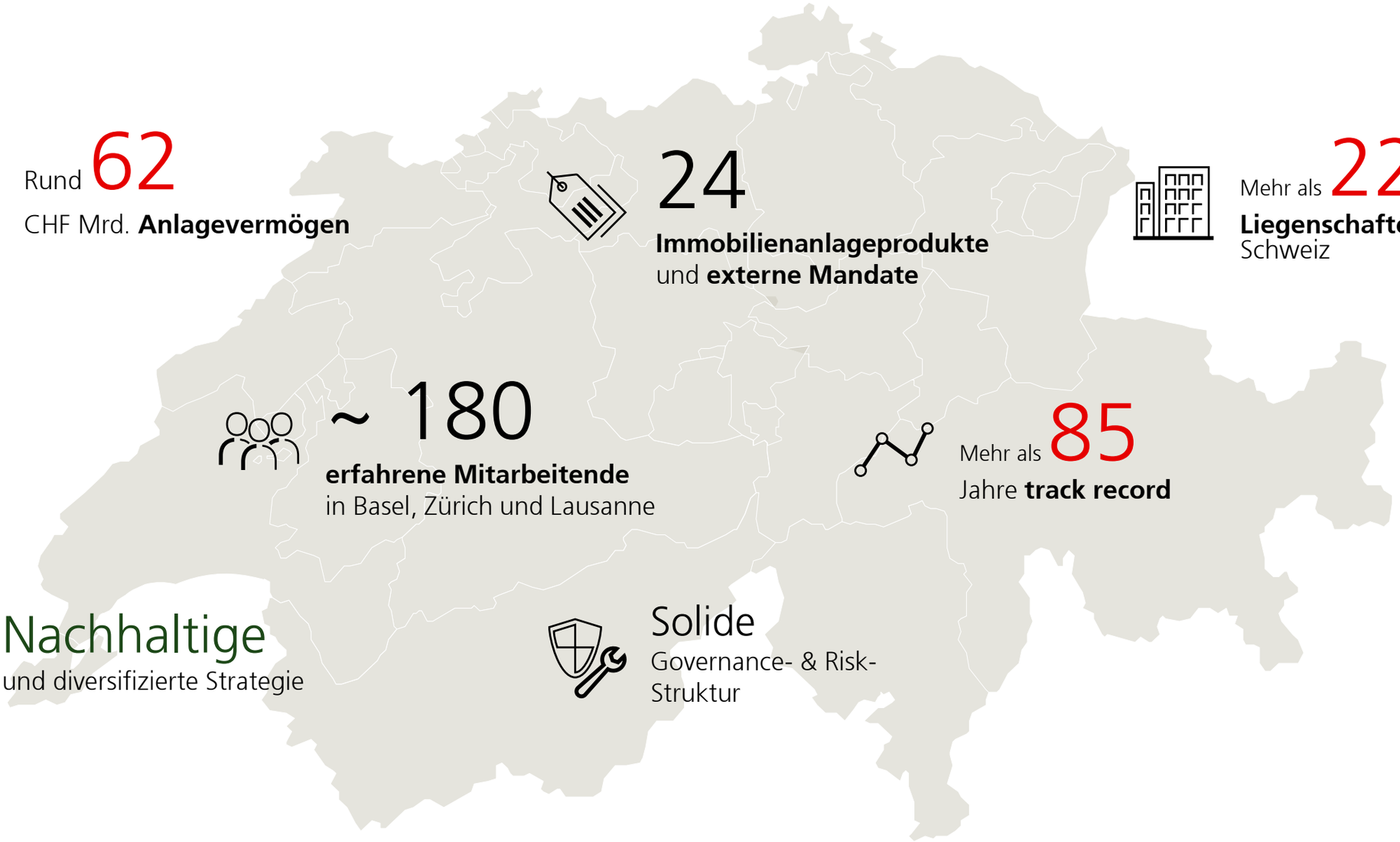
Martin Strub
Fund Manager
UBS «Sima»

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 2023
Dies stellt keine Garantie seitens UBS AG, Asset Management dar.
1 https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2023/real_estate/reference_guide/complete.html

Abschnitt 3

Real Estate Switzerland

Überzeugende Fakten zu Real Estate Switzerland



Rund **62**
CHF Mrd. **Anlagevermögen**

24
Immobilienanlageprodukte
und **externe Mandate**

Mehr als **2200**
Liegenschaften in der Schweiz

~ 180
erfahrene Mitarbeitende
in Basel, Zürich und Lausanne

Mehr als **85**
Jahre **track record**

Nachhaltige
und diversifizierte Strategie

Solide
Governance- & Risk-Struktur

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 1. September 2024

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	987
UBS Direct Urban	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Direkt	584
UBS PF Europe[1]	Alle Nutzungen	Europa	Direkt	276
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				**36 274**

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Verkehrswerte in Mio. CHF basieren auf letztem publizierten Jahres-/Halbjahresabschluss.
1 Umrechnungskurs: EUR 1 = 0.9634 CHF (per 30.06.2024); **2** Residentia: Übernahme des Fondsmanagement durch Real Estate Switzerland per 01.02.2021

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 Anlagestiftungen[1]			**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			**61 937**

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Verkehrswerte in Mio. CHF basieren auf den letzten publizierten Data Reports resp. per 30.09.24

1 **Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen.**

Kontaktinformationen

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Urs Fäs, CFA, MRICS
Head Listed Funds
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 Zurich

+41-44-288 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 Risken 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.