

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

Geplante Kapitalerhöhung für Dezember 2025

8. Oktober 2025



Investment Pipeline per September 2025

Kapitalerhöhung über rund CHF 170 Mio. für Dezember 2025 geplant
 Bekanntgabe der definitiven Konditionen Ende November 2025

Gebäudeart	Ort	Projekt / Strasse	Projektart	Volumen Mio. CHF	Fertigstellung
Wohnbaute	Neuchâtel	Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37	Totalsanierung	18	2Q24
Wohnbaute	Winterthur	St. Gallerstrasse 82, 84	Totalsanierung	9	1Q25
Wohnbaute	Basel	Schorenweg 20, 22, 30, 32	Totalsanierung	54	1Q25
Wohnbaute	Spreitenbach	«Tivoli Garten»	Entwicklung	153	3Q25
Wohnbaute	Zürich	Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	Totalsanierung	26	2Q26
Total				260	



Neuchâtel, Faubourg de l'Hôpital



Spreitenbach, «Tivoli Garten»



Winterthur, St. Gallerstr. 82, 84



Zürich, Seefeldstrasse 26 - 34



Basel, Schorenweg 20, 22, 30, 32

Abschnitt 1

Schweizer Immobilienmarkt

Schweizer Immobilienmarkt 2H25

Makroökonomie



- Die hohe Unsicherheit, die aus dem geopolitischen Umfeld und insbesondere aus der Ankündigung der hohen Zölle entsteht, hat die Stimmung der Schweizer Wirtschaftsakteure wieder gedämpft.
- Vom Höhepunkt von 1,75% im Jahr 2023 hat die Schweizerische Nationalbank die Zinsen zwischen März 2024 und Juni 2025 in sieben Schritten auf aktuell 0,0% gesenkt. Von hieraus wird eine Seitwärtsbewegung erwartet.

Schweizer Immobilienmarkt



- Die Dynamik am Investitionsmarkt ist 2025 wieder deutlich erhöht.
- Risikoprämie liegt mit 170bps im 2Q25 etwa auf dem Niveau des langjährigen Mittelwerts.
- Die Angebotsmieten für Wohnungen steigen weiter, jedoch weniger stark als im 1. Halbjahr 2024.
- Die kommerziellen Nutzermärkte spüren den konjunkturellen Gegenwind, befinden sich aber nach wie vor in gesunder Verfassung.

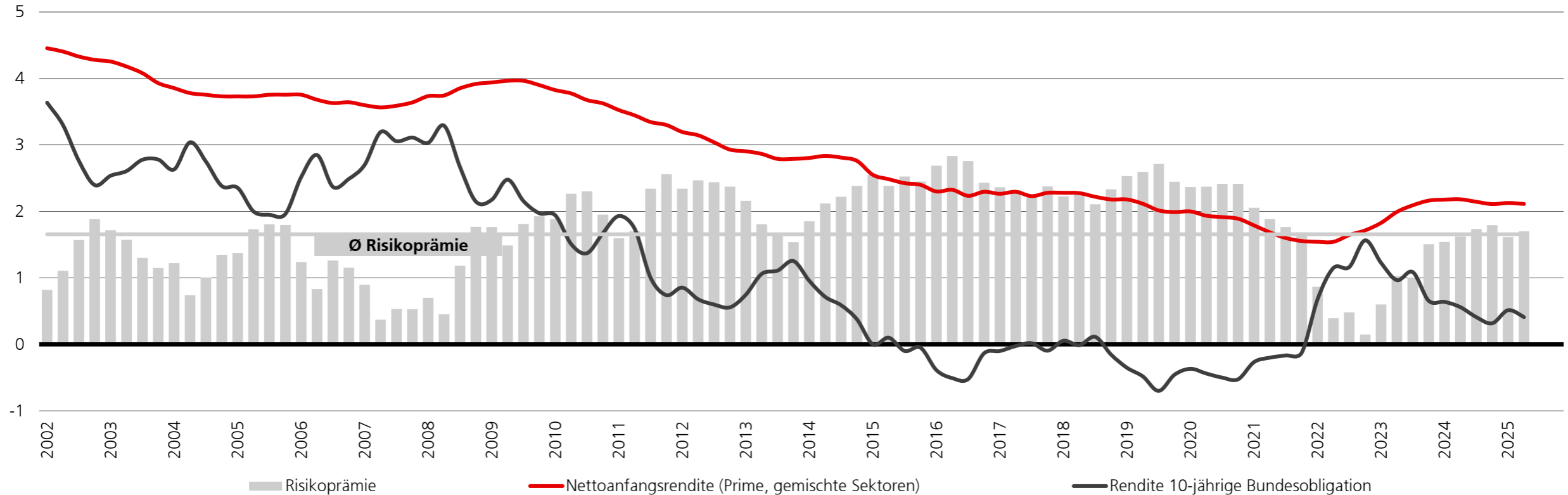
Strategische Empfehlungen



- Aussichten für Wohnen bleiben positiv, Regulierungsrisiko ist jedoch hoch.
- Bei kommerziellen Liegenschaften kommen neben den strukturellen Verschiebungen vermehrt konjunkturelle und handelspolitische Aspekte auf die Agenda. Qualität der Lage und des Objekts bleiben weiter im Vordergrund. Exportorientierung der Branche bzw. speziell der Mieter wird zum Kriterium.

Risikoprämie auf langjährigem Mittelwert

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

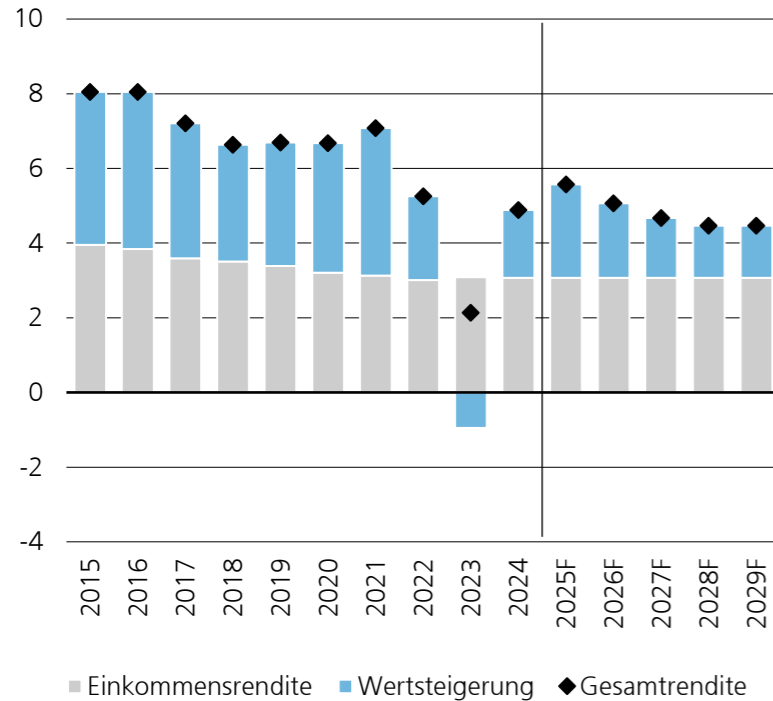


Quelle: Wüest Partner; Schweizerische Nationalbank; UBS Asset Management (GRA); Agusst 2025; Letzter Datenpunkt: 2Q25
Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausblick: Wohnen mit deutlich positiver Wertentwicklung

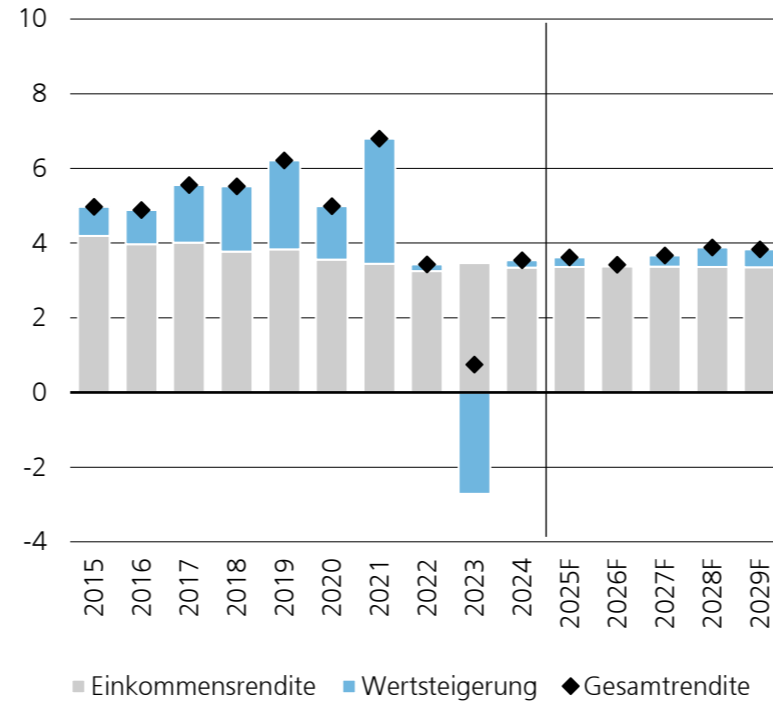
Mehrfamilienhäuser (Gesamtrendite, %)

Wohnen



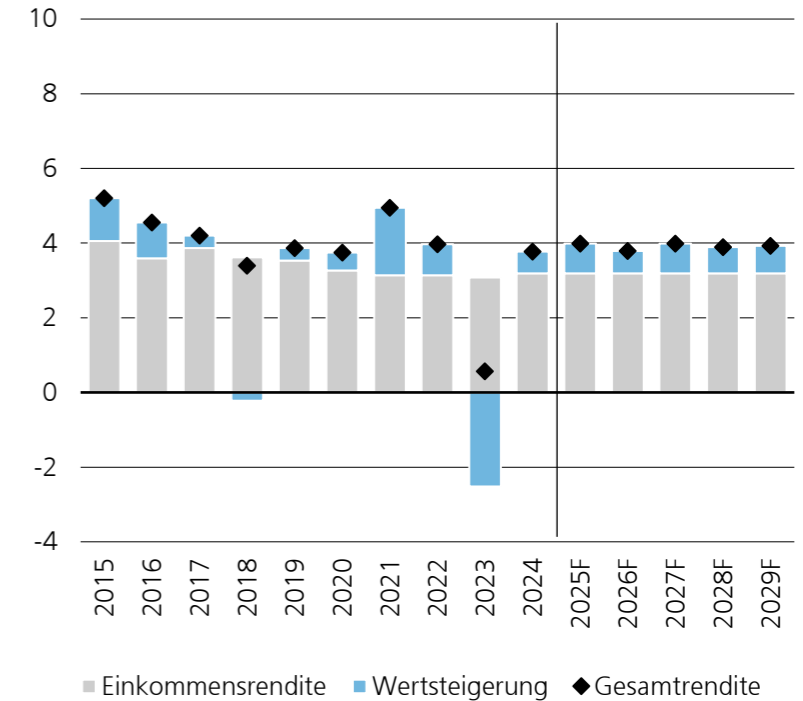
Büroflächen (Gesamtrendite, %)

Büro



Verkaufsflächen (Gesamtrendite, %)

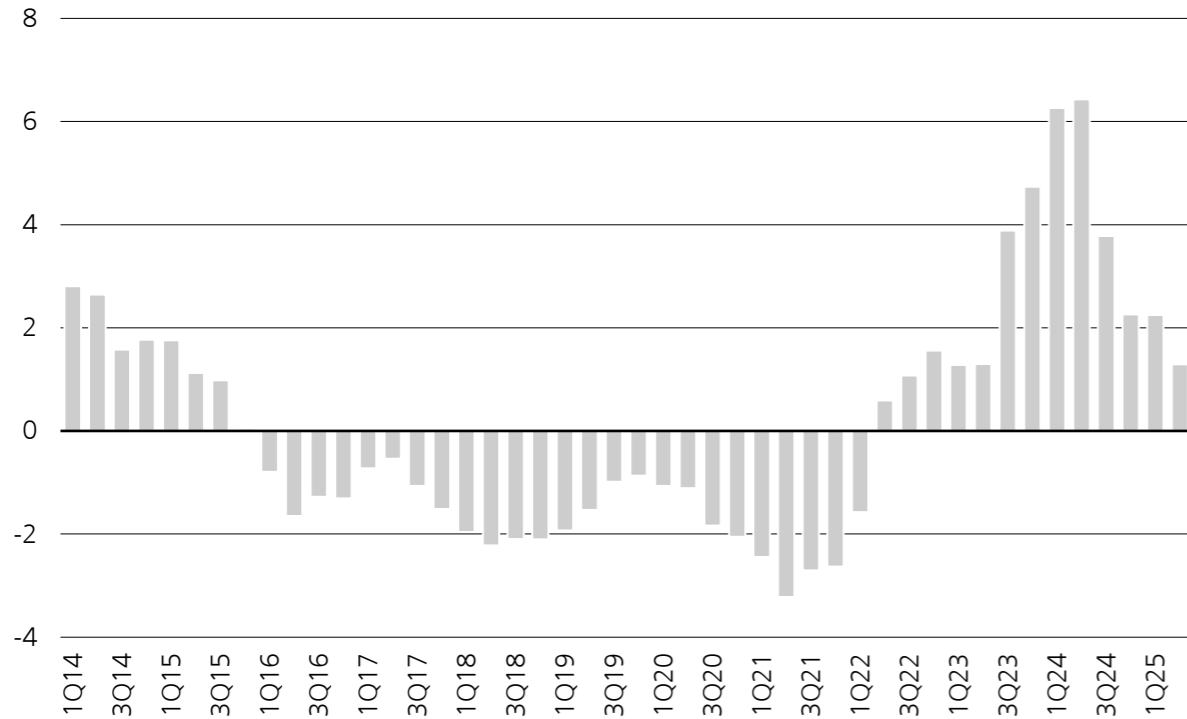
Verkauf



Quelle: MSCI/Wüest Partner; Oxford Economics; UBS Asset Management (GRA); August 2025; Letzter Datenpunkt: 2024
Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

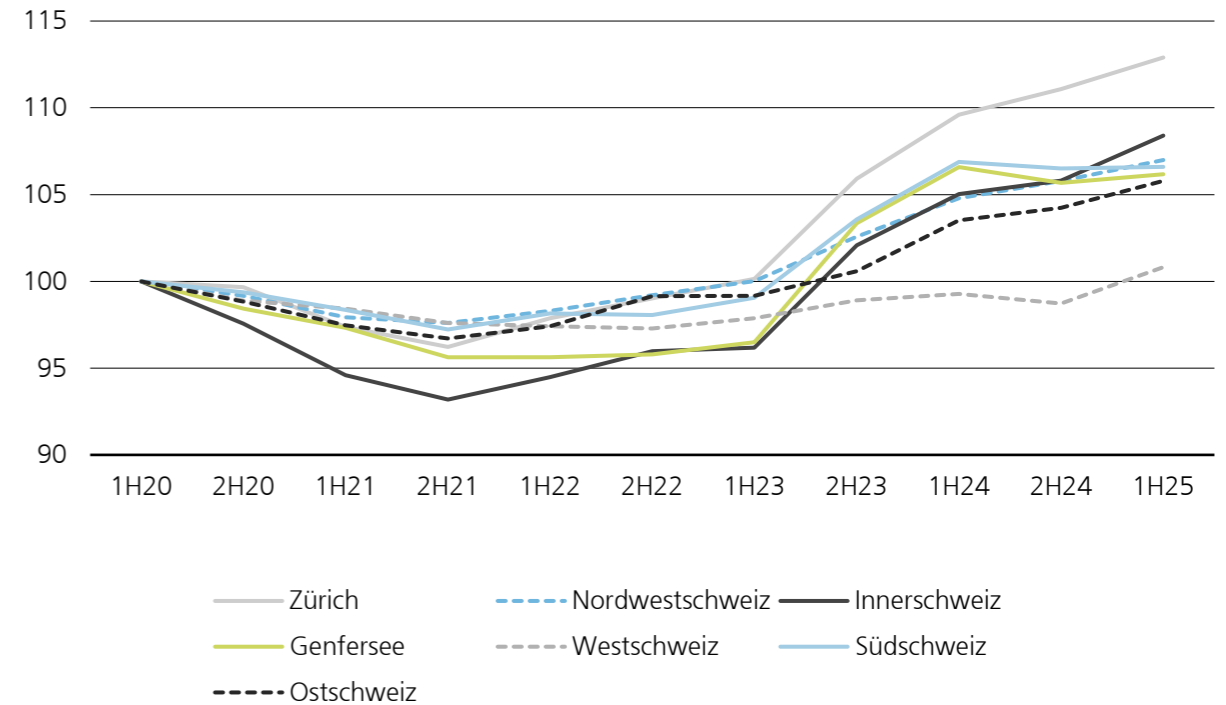
Wohnungsmarkt: Angebotsmieten mit weiterem Wachstum

Mietpreiswachstum (% , im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 2Q25

Regionales Mietpreiswachstum (Index, 1H20=100)

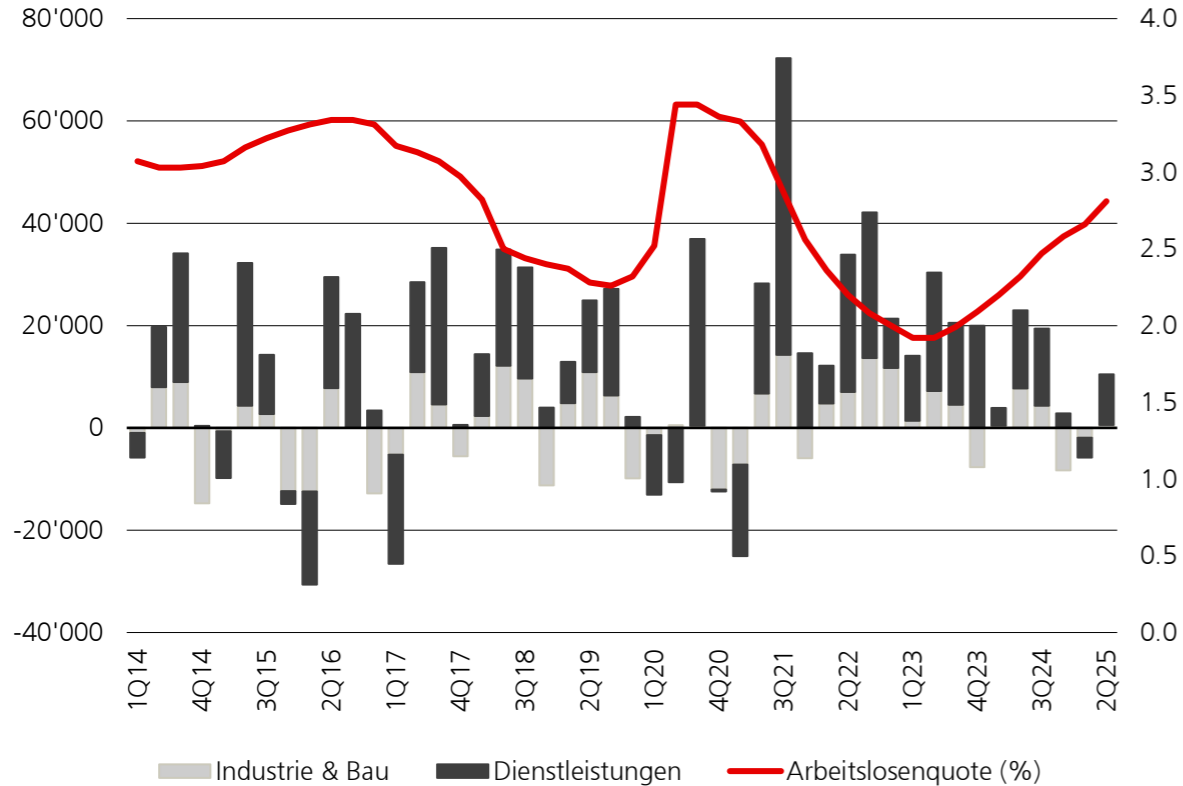


Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 1H25

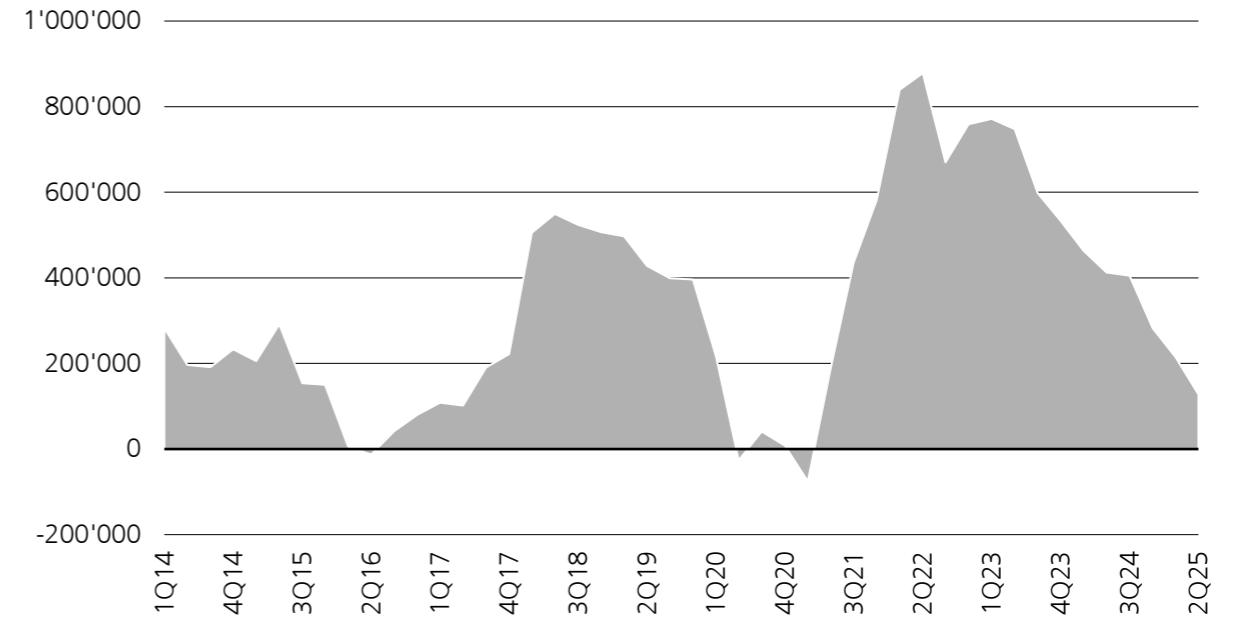
Büromarkt: Beschäftigungswachstum fällt als stützender Pfeiler weg

Entwicklung der Beschäftigung und Arbeitslosenquote

(Veränderung zum Vorquartal, Vollzeitäquivalente (l.S.); Arbeitslosenquote in %, r.S.)



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



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft; Letzter Datenpunkt: 2Q25

Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft, IW Köln, Bundesamt für Statistik, UBS Asset Management (GRA); August 2025;
Letzter Datenpunkt: 2Q25

Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.

Abschnitt 2

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

Was für UBS «Siat» 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

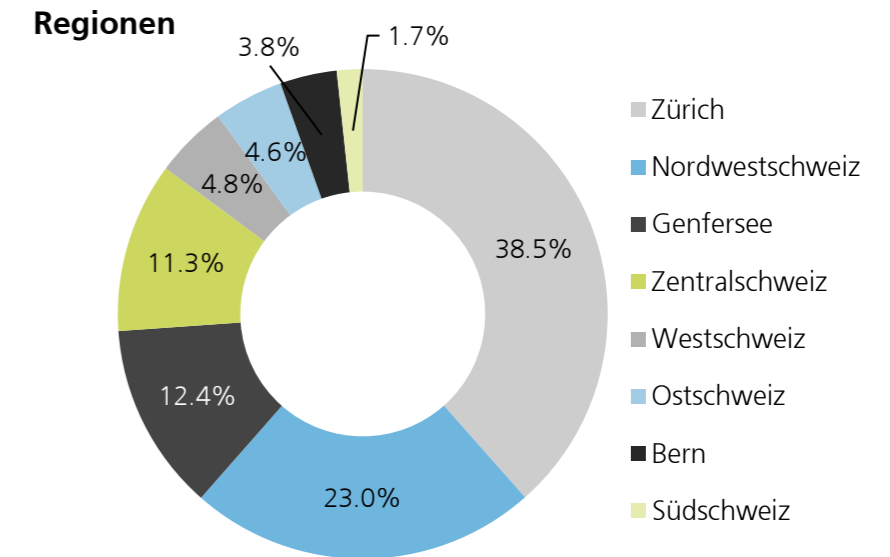
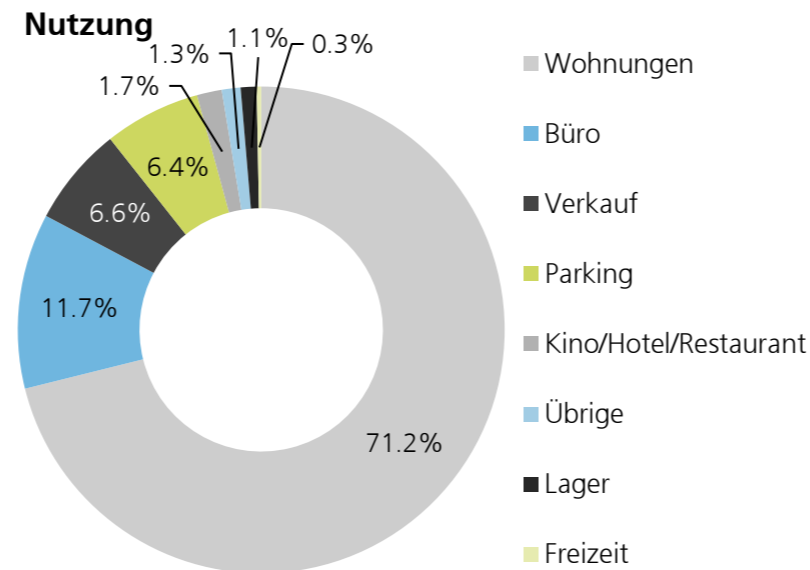
- Seit über 85 Jahren ihr Partner für verantwortungsvolles Immobilienmanagement
- Verlässlich, einfallreich, leidenschaftlich
- Fonds- und Kompetenzteams mit langjähriger Erfahrung
- Verantwortungsvolles Immobilienmanagement durch Wertschätzung und Wertschaffung

UBS «Siat» – Management Summary

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf Wohnen, ein Vorgängerfonds wurde 1938 gegründet und 2001 in den UBS «Siat» fusioniert – der UBS «Siat» ist damit der älteste Schweizer Immobilienfonds
- Immobilienfonds mit Investitionen in ertragsstarke Wohnimmobilien und ausgewählte Geschäftsliegenschaften in indirektem Besitz
- Geografische Konzentration auf starke urbane, schweizerische Wirtschaftsregionen
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

Key Figures

Lancierungsjahr	1956
Nettofondsvermögen	CHF 2710.4 Mio.
Verkehrswert	CHF 4085.4 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 164.0 Mio.
Mietzinsausfallrate	2.5%
Fremdfinanzierungsquote	24.2%
Anlagerendite	4.5%
Performance	21.4%
Anzahl Liegenschaften	175

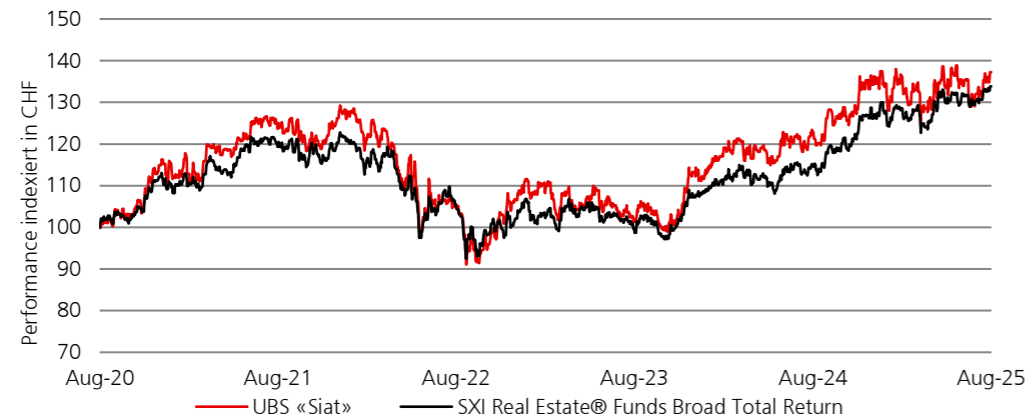


Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 30. September 2024

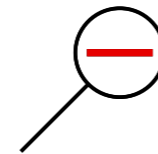
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Siehe Definition „Performance“ im Glossary im Anhang. Details zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien können dem Fondsprospekt entnommen werden. Die Folie 19 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

UBS «Siat» – Performance und Jahresabschluss

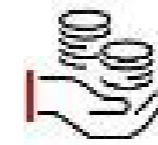
Performance in % per 31.8.2025							
	2021	2022	2023	2024	2025 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS «SIAT»	9.8%	-15.4%	6.1%	18.5%	2.2%	37.2%	6.5%
Benchmark	7.3%	-15.2%	5.0%	17.6%	6.2%	33.8%	6.0%



Highlights des letzten Geschäftsjahres



2,5%
tiefe Mietzinsausfallrate



4,5%
gute **Anlagerendite**



Mit **175** Liegenschaften
breit diversifiziertes Portfolio

Performance: Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende August 2025

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. Details zur Berechnung der Performance unter [Swiss Real Estate Funds Broad](#). 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 30. September 2024

Kennzahlen Schweizer Immobilienfonds (SXI Real Estate® Funds Broad)

Name	ISIN	Erstmission	Kurs	Letzte 12 Monate		YTD	-1 Jahr	Performance -5 Jahre p.a.	Vola. 3 Jahre ann.	NAV p. Anteil (prov.)	Agio	Ausschüt- tungs- rendite (%)	TER _{REF} (MV)	Handels- umsatz Mio. CHF ¹	Markt- kapitalisierung Mio. CHF	Markt- kapitalisierung in %	Anlagefokus	Grund- besitz ²
				Hoch	Tief													
			31.08.2025															
UBS SIMA	CH0014420878	1950	158.00	161.80	137.00	7.1%	17.1%	7.7%	11.2%	104.64	50.99%	2.1%	0.89%	95.9	12'170.6	16.2	Gemischt	Indirekt
UBS SIAT	CH0012913700	1956	251.50	255.00	224.00	2.2%	11.7%	6.5%	13.1%	164.98	52.44%	2.1%	0.75%	32.1	4'125.5	5.5	Wohnen	Indirekt
UBS ANFOS	CH0014420829	1956	99.10	101.20	87.00	3.9%	14.5%	6.0%	8.9%	66.67	48.65%	1.8%	0.83%	13.2	3'519.4	4.7	Wohnen	Indirekt
ROTHSCHILD RE SWISS	CH0124238004	2010	169.80	178.00	145.50	11.6%	22.9%	9.4%	8.4%	121.91	39.29%	2.2%	0.72%	32.0	3'267.9	4.4	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT LIVINGPLUS	CH0031069328	2007	148.20	161.00	142.80	-1.2%	3.1%	1.4%	10.9%	113.71	30.33%	2.4%	0.67%	30.5	3'090.6	4.1	Wohnen	Direkt
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	CH0293784861	2015	131.00	133.60	115.50	5.6%	13.5%	3.8%	7.5%	113.52	15.40%	2.1%	0.92%	26.4	2'829.6	3.8	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT GREEN PROPERTY	CH0100778445	2009	141.80	152.60	116.00	5.5%	22.4%	1.1%	13.8%	118.75	19.41%	2.3%	0.90%	28.1	2'783.7	3.7	Gemischt	Direkt
IMMOFONDS	CH0009778769	1969	652.00	652.00	518.00	12.0%	26.9%	9.0%	10.9%	429.21	51.91%	2.1%	0.74%	20.0	2'518.5	3.4	Wohnen	Indirekt
LA FONCIERE	CH0002782263	1954	161.60	163.80	135.50	7.4%	19.5%	6.9%	9.2%	106.57	51.63%	1.6%	0.70%	15.2	2'368.2	3.2	Wohnen	Indirekt
REALSTONE	CH0039415010	2008	151.60	151.80	122.50	7.0%	23.4%	6.4%	10.3%	125.47	20.82%	2.5%	1.08%	19.1	2'259.8	3.0	Wohnen	Direkt
UBS FONCIPARS	CH0014420852	1943	156.00	158.40	131.50	4.9%	16.9%	8.6%	12.2%	104.28	49.59%	1.8%	0.79%	14.7	2'223.2	3.0	Wohnen	Indirekt
SWISSCANTO IFCA	CH0037430946	1968	207.50	207.50	173.00	12.1%	17.0%	8.0%	11.5%	129.31	60.47%	1.9%	0.82%	23.8	2'185.6	2.9	Wohnen	Indirekt
SOLVALOR 61	CH0002785456	1953	368.50	369.00	296.00	13.7%	24.6%	6.4%	12.7%	234.96	56.83%	1.5%	0.79%	25.0	2'132.8	2.8	Wohnen	Direkt
SCHRODER IMMOPLUS	CH0395718866	1997	174.20	181.50	157.00	-0.8%	12.4%	6.0%	11.7%	146.36	19.02%	2.9%	0.96%	14.1	2'067.2	2.8	Geschäft	Indirekt
FIR	CH0014586710	1953	246.00	252.50	218.00	0.4%	11.5%	6.0%	7.4%	172.50	42.61%	1.8%	0.67%	9.9	1'875.3	2.5	Wohnen	Indirekt
PROCIMMO	CH0033624211	2007	173.00	174.20	148.00	5.5%	14.9%	7.5%	11.4%	143.98	20.16%	3.5%	1.32%	15.9	1'811.5	2.4	Geschäft	Direkt
UBS INTERSWISS	CH0002769351	1954	202.00	210.00	174.50	-0.5%	19.3%	6.0%	13.0%	188.44	7.20%	3.7%	1.16%	12.9	1'781.4	2.4	Geschäft	Indirekt
UBS SWISSREAL	CH0014420886	1962	71.00	74.10	63.40	3.3%	11.8%	5.0%	7.8%	60.53	17.30%	3.7%	1.03%	26.4	1'749.4	2.3	Geschäft	Indirekt
IMMO HELVETIC	CH0002770102	1943	250.00	250.00	210.00	7.9%	21.6%	8.1%	12.5%	188.74	32.46%	2.6%	0.80%	9.6	1'600.0	2.1	Wohnen	Indirekt
BONHOTE IMMOBILIER	CH0026725611	1960	172.00	175.00	140.00	9.7%	21.3%	6.4%	9.9%	126.35	36.13%	2.0%	1.06%	12.1	1'425.9	1.9	Wohnen	Direkt
BALOISE SWISS PROPERTY	CH0414551033	2018	137.40	137.40	113.50	11.4%	27.2%	n.a.	11.5%	106.56	28.94%	2.3%	0.86%	14.5	1'348.1	1.8	Wohnen	Direkt
HELVETIA SWISS PF	CH0513838323	2020	132.00	n.a.	n.a.	13.1%	n.a.	n.a.	n.a.	101.17	30.48%	2.1%	1.00%	15.4	1'287.0	1.7	Wohnen	Direkt
SF SUSTAINABLE PROPERTY	CH0120791253	2010	132.20	132.80	117.40	5.5%	8.4%	3.1%	12.0%	118.98	11.11%	2.4%	1.05%	13.2	1'271.6	1.7	Wohnen	Direkt
SWISSINVEST REAL	CH0026168846	2006	216.00	219.50	191.00	4.9%	14.2%	7.0%	12.0%	159.91	35.07%	2.1%	0.76%	7.9	1'217.9	1.6	Wohnen	Indirekt
ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	CH0433089270	2018	124.00	125.80	113.00	5.1%	9.5%	n.a.	n.a.	106.56	16.37%	2.2%	0.99%	11.4	1'190.9	1.6	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT RESIDENTIAL	CH0026465366	2006	23.20	23.45	18.80	17.5%	20.4%	10.0%	9.5%	14.61	58.76%	1.8%	0.89%	19.8	1'185.8	1.6	Wohnen	Direkt
PATRIMONIUM	CH0034995214	2007	182.00	185.00	162.00	6.9%	11.3%	3.5%	11.7%	151.07	20.47%	2.0%	0.85%	11.1	1'163.7	1.5	Wohnen	Direkt
CRONOS IMMO FUND	CH0324608568	2016	124.80	128.00	112.00	1.9%	12.5%	n.a.	n.a.	107.53	16.06%	2.3%	0.76%	10.0	979.2	1.3	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT LOGISTIC SPLUS	CH0245633950	2014	115.20	117.60	98.20	4.7%	19.1%	0.8%	12.9%	102.69	12.19%	3.0%	0.74%	8.9	916.8	1.2	Logistik	Direkt
SF RETAIL PROPERTIES	CH0285087455	2015	119.80	123.00	105.50	7.1%	11.1%	6.0%	14.1%	101.26	18.31%	3.6%	1.13%	4.1	841.0	1.1	Geschäft	Indirekt
UBS DIRECT HOSPITALITY	CH0118768057	2010	97.90	110.40	79.60	-4.1%	24.4%	8.6%	18.7%	79.58	23.02%	2.6%	0.43%	9.1	777.5	1.0	Geschäft	Direkt
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	CH0215751527	2013	160.00	163.00	129.00	11.9%	24.1%	10.5%	10.6%	126.24	26.75%	2.0%	1.08%	8.1	740.0	1.0	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT URBAN	CH0192940390	2012	14.80	15.22	12.15	9.6%	8.6%	5.2%	16.8%	11.68	26.68%	2.2%	0.97%	8.6	532.7	0.7	Gemischt	Direkt
SWISSCANTO COMMERCIAL	CH0111959190	2010	102.00	106.60	97.60	3.7%	3.2%	1.8%	12.0%	97.54	4.57%	4.1%	1.08%	4.5	530.7	0.7	Geschäft	Direkt
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	CH0335507932	2016	100.20	109.80	85.60	6.3%	20.9%	3.0%	15.8%	109.06	-8.13%	5.3%	1.62%	4.4	475.3	0.6	Geschäft	Indirekt
PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	CH0107006550	2009	166.20	166.20	138.00	13.1%	12.7%	4.2%	11.7%	138.38	20.11%	1.8%	1.13%	3.5	470.0	0.6	Wohnen	Direkt
GOOD BUILDINGS	CH0142902003	2011	161.00	161.00	135.50	6.8%	21.4%	9.0%	8.5%	120.28	33.86%	2.5%	0.93%	4.0	434.7	0.6	Wohnen	Direkt
HELVETICA SWISS LIVING	CH0495275668	2019	99.20	n.a.	n.a.	-2.0%	n.a.	n.a.	n.a.	101.46	-2.23%	2.8%	1.13%	3.6	354.3	0.5	Wohnen	Indirekt
SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	CH0267501291	2015	99.20	100.40	84.00	13.5%	14.1%	n.a.	n.a.	105.21	-5.71%	2.5%	1.03%	4.2	337.5	0.4	Wohnen	Direkt
SWISS CENTRAL CITY	CH0444142555	2018	88.60	90.00	72.60	8.2%	20.0%	n.a.	9.9%	99.90	-11.31%	2.4%	1.38%	2.9	322.9	0.4	Wohnen	Direkt
SUISSE ROMANDE PROPERTY	CH0258245064	2014	107.60	107.60	94.00	11.0%	11.7%	4.4%	19.6%	105.51	1.99%	2.8%	1.28%	1.3	288.8	0.4	Wohnen	Direkt
STREETBOX	CH0037237630	2009	593.00	602.00	474.00	11.1%	23.5%	8.4%	11.6%	367.37	61.42%	2.6%	0.93%	1.5	254.7	0.3	Geschäft	Direkt
RESIDENTIA	CH0100612339	2009	137.80	150.60	97.00	-5.3%	40.5%	5.2%	23.4%	107.12	28.64%	2.4%	0.56%	4.6	220.5	0.3	Wohnen	Direkt
SF COMMERCIAL PROPERTIES	CH0344799694	2016	80.70	86.80	75.00	0.6%	4.6%	3.2%	13.9%	83.89	-3.80%	5.3%	1.36%	1.3	185.8	0.2	Geschäft	Indirekt
SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD	CH0009947406					6.2%	16.6%	6.0%	8.1%		35.60%	2.3%	0.88%	655.0	75'113.5			

Quelle: UBS Asset Management Switzerland AG, Datastream, Jahres-/Halbjahresberichte der Fonds. Daten per 31. August 2025. 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 «Siat» - Highlights aus dem Portfolio



Dübendorf, «GiessenLab» – gemischt (4. Etappe) | Neubau

Antritt/Fertigstellung: April 2024

Investitionsvolumen: CHF 49.8 Mio.

Verkehrswert: CHF 50.7 Mio.

Bruttoertrag: CHF 1.8 Mio.

Bruttorendite: 3.6%

Angebot: 55 Wohnungen

Zusatzinfo: Kommerzielle Fläche rund 1400 m², Minergie, PV-Anlage, letzte von 4 Bauetappen im neuen Quartier «im Giessen» am Ufer der Glatt mit rund 450 Wohnungen inkl. einem Tertianum Seniorenzentrum.



Brunnen, «Nova Brunnen» – Wohnen | Neubau

Antritt/Fertigstellung: September / Oktober 2024

Investitionsvolumen: CHF 63.1 Mio.

Verkehrswert: CHF 64.9 Mio.

Bruttoertrag: CHF 2.3 Mio.

Bruttorendite: 3.6%

Angebot: 101 Wohnungen

Zusatzinfo: Neubau mit hochwertiger Klinkerfassade, Minergie, PV-Anlage, an der Muota gelegen mit schöner Aussicht zum kleinen und grossen Mythen sowie zum Stoons.

UBS «Siat» - Nachhaltigkeit

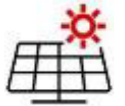


GRESB-Rating 2025:

Bestand: 4 Sterne



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



Mehr als **529 Megawattstunden** verbaute **PV-Leistung** und weitere Anlagen sind in Bearbeitung

“ Seit 1938 erwirtschaften wir nachhaltige Werte mit der Bereitstellung von Wohnraum.

Samuel Egger

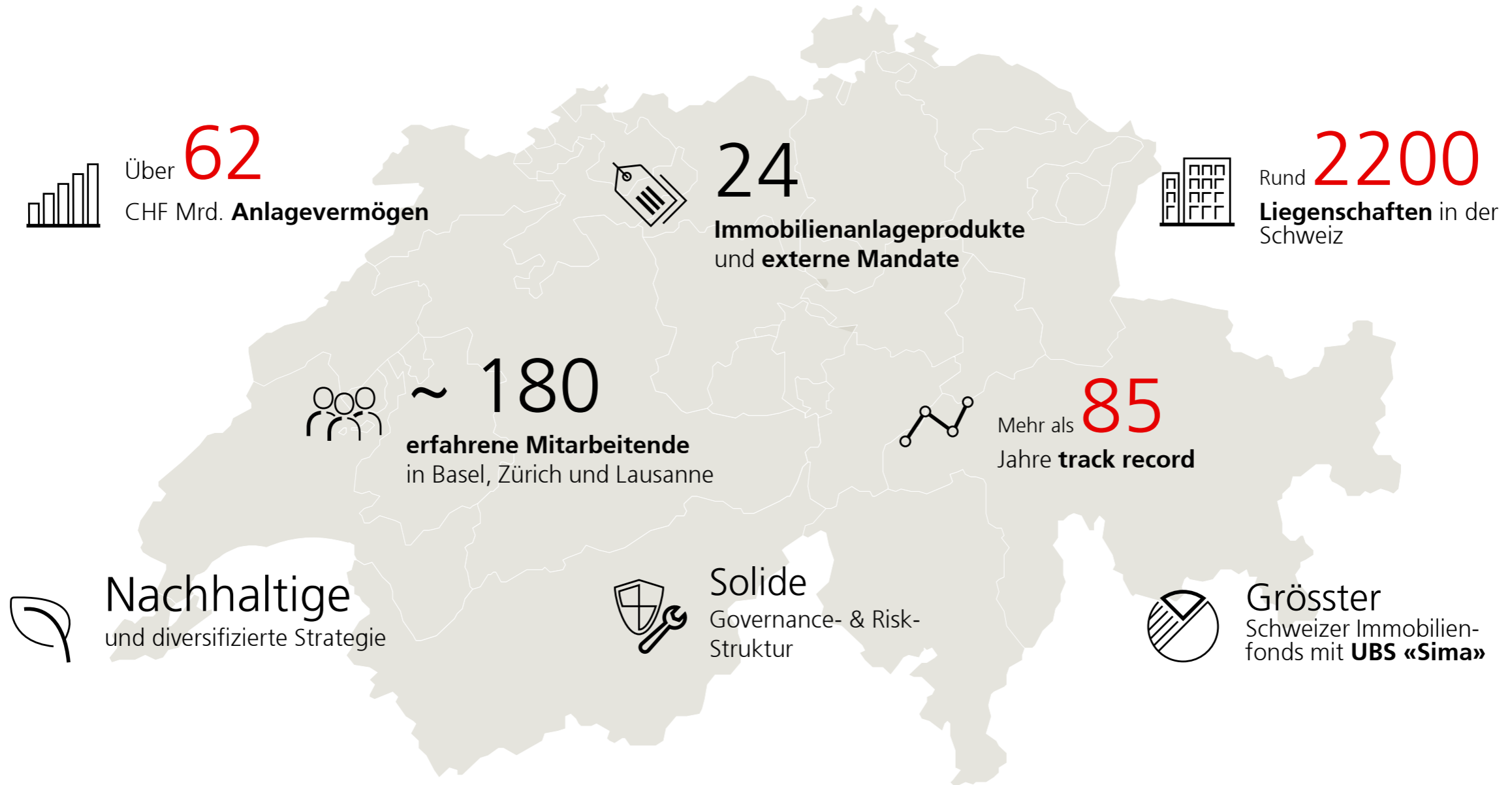
Fund Manager
UBS «Siat»



Abschnitt 3

Real Estate Switzerland

Überzeugende Fakten zu Real Estate Switzerland



Unsere Immobilienanlagelösungen

Kotierte Immobilienfonds	Anlageschwerpunkte		Grundbesitz	Verkehrswert
UBS «Sima»	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Indirekt	12 283
UBS «Anfos»	Wohnbauten	Deutschschweiz	Indirekt	3 314
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	2 170
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	Westschweiz	Indirekt	2 078
UBS Direct Residential	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Direkt	1 052
UBS Direct Urban	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Direkt	596
UBS PF Europe ¹	Alle Nutzungen	Europa	Direkt	250
Residentia ²	Wohnbauten	Tessin	Direkt	241
UBS «Siat»	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	4 127
UBS «Interswiss»	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	2 455
UBS Green Property	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	Direkt	3 411
UBS LivingPlus	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	Direkt	3 183
UBS LogisticsPlus	Kommerzielle Bauten (v.a. Logistik)	Gesamte Schweiz	Direkt	1 061
UBS Hospitality	Alle Nutzungen (v.a. Wohnen)	Gesamte Schweiz	Direkt	864
Total kotierte Immobilienfonds				37 085

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Verkehrswerte in Mio. CHF basieren auf letztem publizierten Jahres-/Halbjahresabschluss: UBS «Anfos», UBS «Siat», UBS «Interswiss» und UBS LogisticsPlus per 31.03.2025; UBS «Sima», UBS «Swissreal», UBS «Foncipars», UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS PF Europe, Residentia, UBS Green Property, UBS LivingPlus und UBS Hospitality per 30.06.2025

¹ Umrechnungskurs: EUR 1 = 0.9347 CHF (per 30.06.2025); 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 Anlagestiftungen¹			15 717
NAV-basierter Immobilienfonds			
Immobilienfonds ¹	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	4 609
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			62 694

Risiken

- **Allgemeine Risiken:**

- Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung.
- Ebenfalls ist der Immobilienfonds nachhaltigkeitsbezogenen Risiken ausgesetzt (siehe untenstehende «Nachhaltigkeitsbezogene Risiken»). Das Eintreten der vorgenannten Risiken kann tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Immobilienfonds haben.
- Derartige Risiken können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

- **Nachhaltigkeitsbezogene Risiken:**

- Aktuell fehlt eine in der Schweiz standardisierte Definition der Nachhaltigkeit («Nachhaltigkeitstaxonomie»). Im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitskriterien besteht das Risiko, dass diese mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeitstaxonomie nicht im Einklang stehen.
- Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik. Die Auswirkungen von physischen Risiken zum Beispiel werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert.
- Die von der Fondsleitung definierten Nachhaltigkeitskriterien (siehe Fondsprospekt Teil I, 1.9.2. Anlagepolitik) ermöglichen gleichzeitig die Reduktion der Transitionsrisiken, indem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen wird (siehe § 8 des Fondsvertrags).
- Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

- **Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement:**

- Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind.

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.

Als Investoren von Anlagestiftungen sind nur in der Schweiz domizilierte Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, ihre Vermögensverwalter (für die Vermögenswerte dieser Einrichtungen) sowie andere Anlagestiftungen zugelassen, gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Die TER (Total Expense Ratio) ist ein Indikator für die Belastung u.a. von Immobilienanlagegruppe und Immobilienfonds durch den Betriebsaufwand. Die Belastung ist sowohl ins Verhältnis zum Gesamtvermögen (GAV) als auch zum Nettovermögen (NAV) und bei börsenkotierten Immobilienfonds ins Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen (GAV) als auch zum Market Value (MV) zu stellen.

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. Allfällige Indizes, die in diesem Dokument erwähnt werden, werden nicht von UBS verwaltet.

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 und Reglement bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds oder UBS Investment Foundations 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.

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.



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 und berechnet sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none">• Veränderung des Börsen- bzw. Marktkurses unter der Annahme, dass• der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Börsenkurs der Anteile angelegt wird.
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.

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