

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»

Geplante Kapitalerhöhung für April/Mai 2026



Investment Pipeline per Januar 2026

Kapitalerhöhung über rund CHF 156 Mio. für April/Mai 2026 geplant

Bekanntgabe der definitiven Konditionen Mitte April 2026

Gebäudeart	Ort	Projekt / Strasse	Projektart	Volumen Mio. CHF	Fertigstellung
Wohnen	Vernier/GE	Ch. du Croissant	Neubau	30	4Q25
Wohnen	Lausanne/VD	Av. Dapples	Dachausbau	14	4Q26
Wohnen	Plan-Les-Ouates/GE	Ch. Des Petites-Fontaines	Neubau	34	2Q27
Wohnen	Lausanne/VD	Av. Jomini	Gesamtsanierung - Verdichtung	15	4Q28
Wohnen	Plan-Les-Ouates/GE	Ch. de Mère-Voie	Neubau	25	2Q29
Wohnen	Region Lausanne/VD	14 Liegenschaften	Sanierung - Verdichtung	35	4Q29

Total

153



Vernier, Ch. du Croissant



Lausanne, Av. Dapples



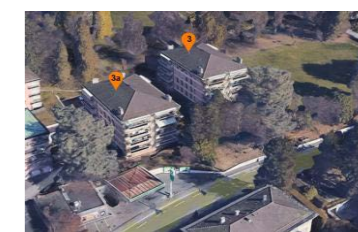
Plan-Les-Ouates, Petites-Fontaines



Lausanne, Av. Jomini



Plan-Les-Ouates, Mère-Voie



Region Lausanne, VD

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.

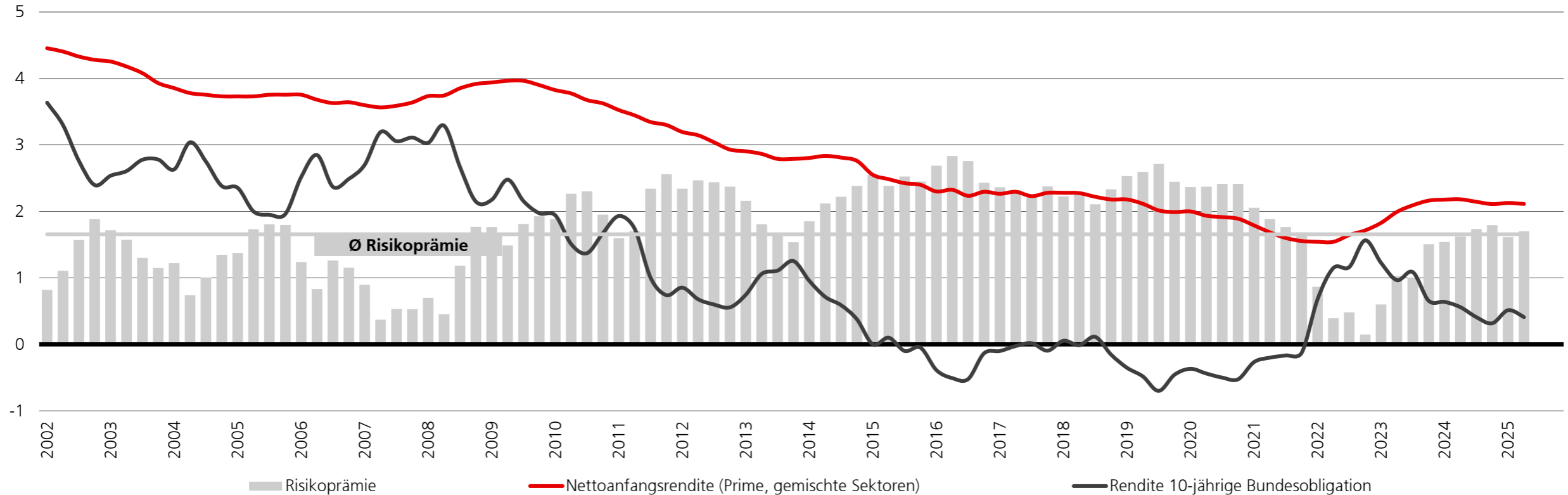
Strategische Empfehlungen



- 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 (%)

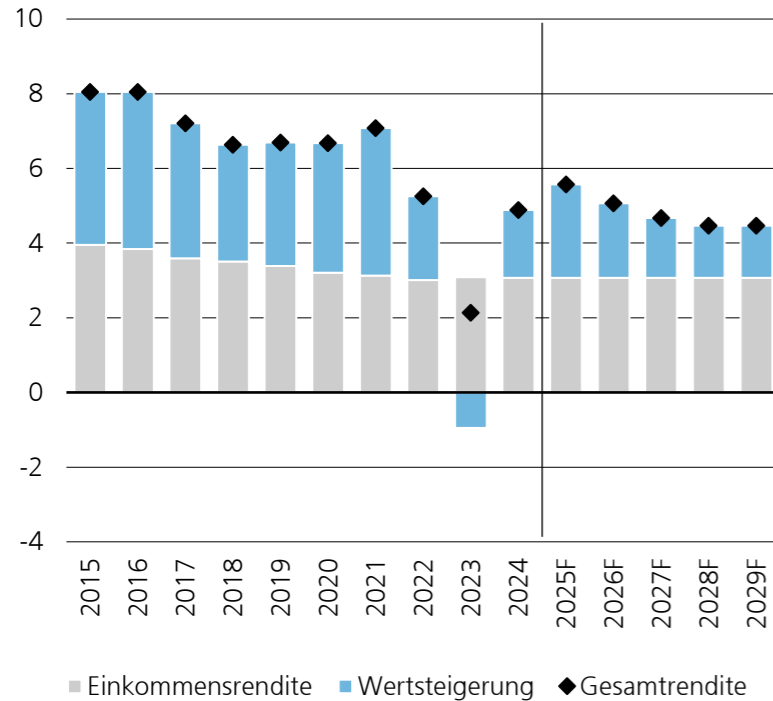


Quelle: Wüest Partner; Schweizerische Nationalbank; UBS Asset Management (GRA); Agsut 2025; Letzter Datenpunkt: 2Q25
Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausblick: Wohnen mit deutlich positiver Wertentwicklung

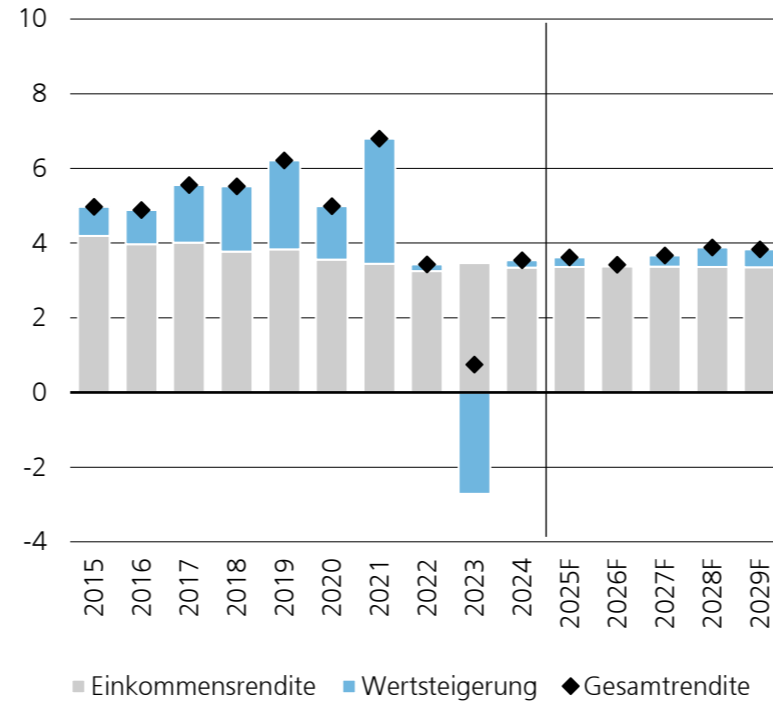
Mehrfamilienhäuser (Gesamtrendite, %)

Wohnen



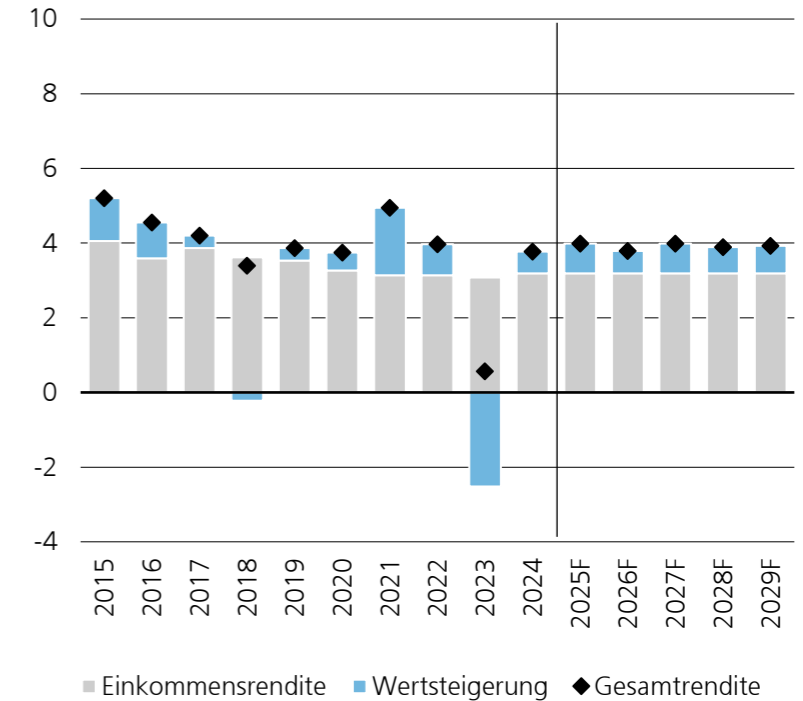
Büroflächen (Gesamtrendite, %)

Büro



Verkaufsflächen (Gesamtrendite, %)

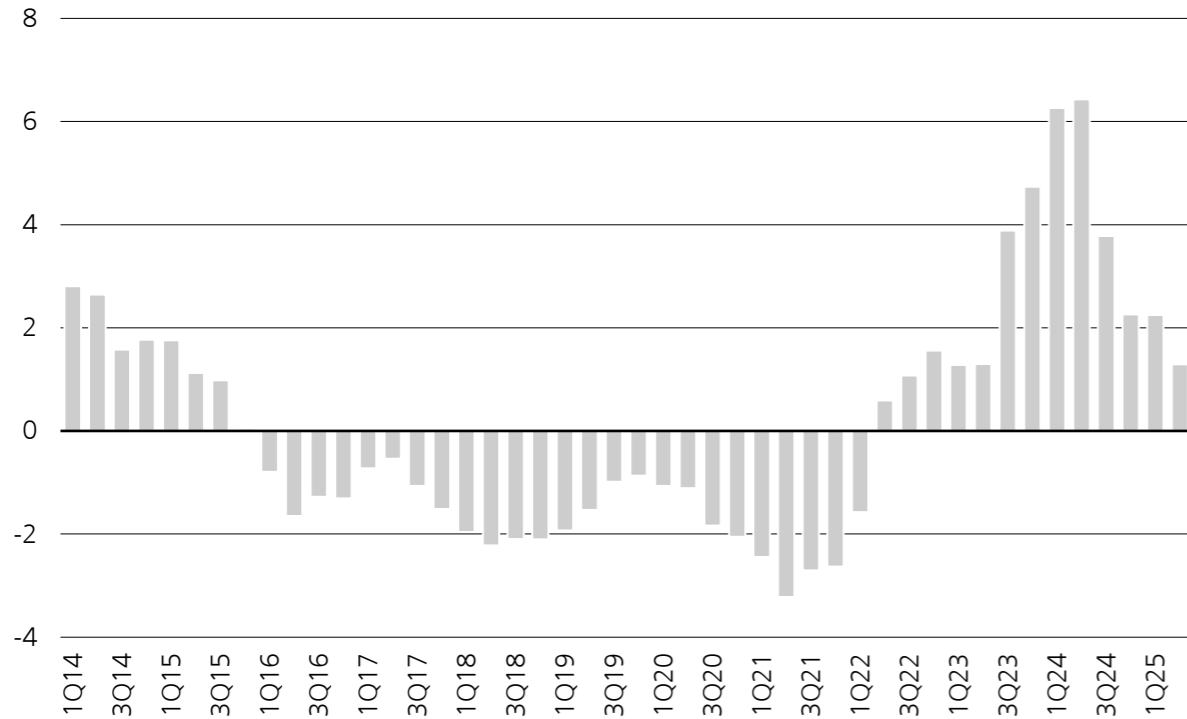
Verkauf



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.

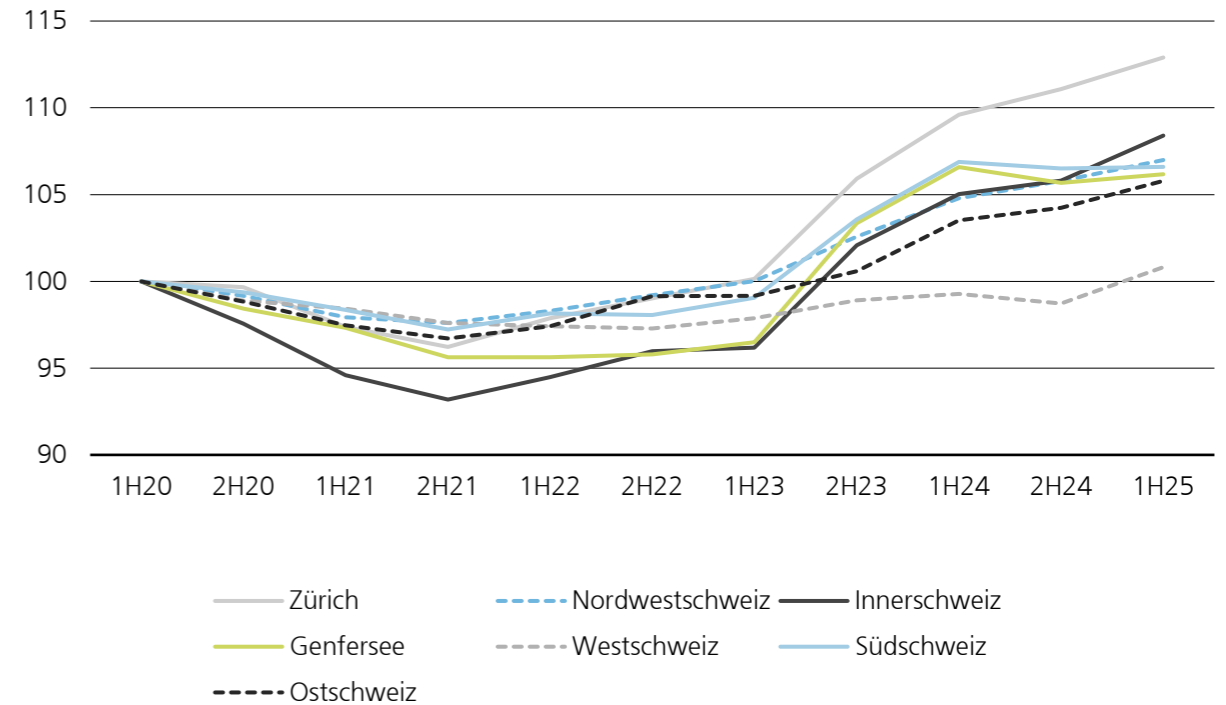
Wohnungsmarkt: Angebotsmieten mit weiterem Wachstum

Mietpreiswachstum (% , im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 2Q25

Regionales Mietpreiswachstum (Index, 1H20=100)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 1H25

Abschnitt 2

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»

Was für UBS «Foncipars» spricht

Produkt

- Ältester börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds
 - Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
 - Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
-

Portfolio

- Fokussierung auf Wohnbauten in der Westschweiz
 - 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

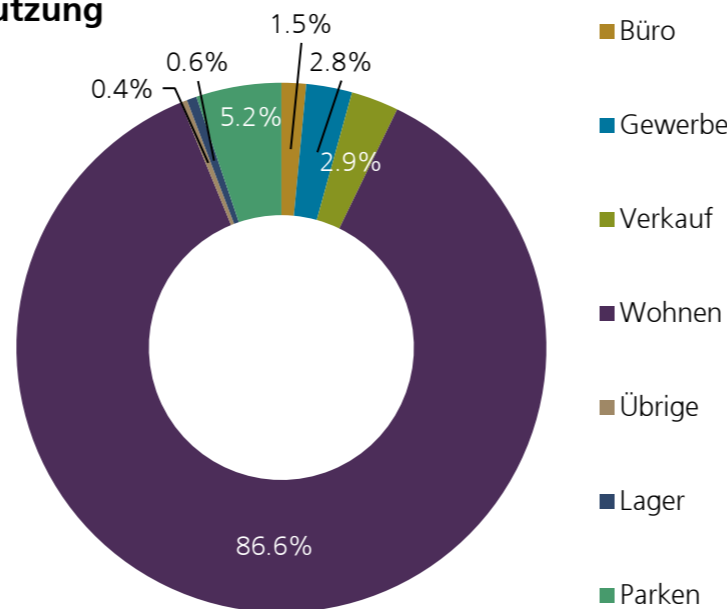
UBS «Foncipars» – Management Summary

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds mit Fokussierung auf Wohnbauten in der Westschweiz
- Stabile Rendite aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Fokussierung auf nachhaltiges Wachstum, indem bei Zukäufen, Neubauten und Sanierungen stets ökonomische, ökologische sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden

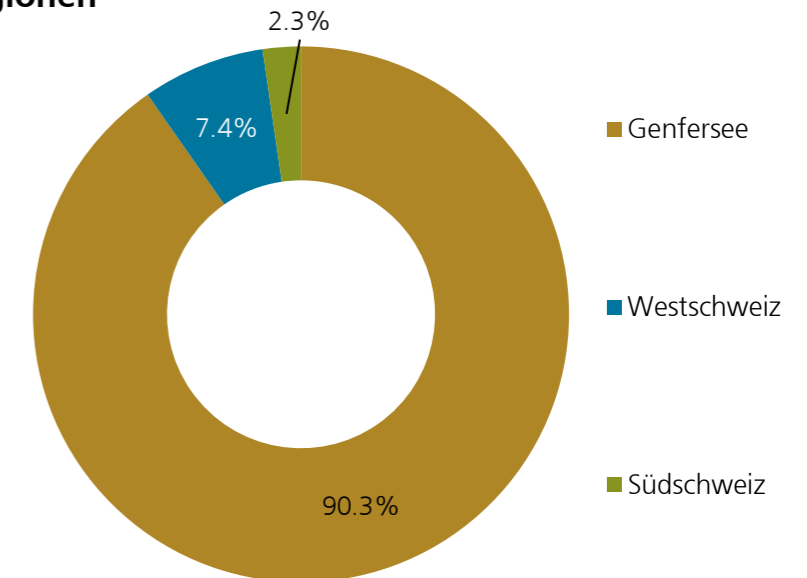
Key Figures

Lancierungsjahr	1943
Nettofondsvermögen	CHF 1'491,6 Mio.
Verkehrswert	CHF 2'064,7 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 94,8 Mio.
Mietausfallrate	1,8%
Fremdfinanzierungsquote	21,8%
Anlagerendite	6,0%
Performance	23,6%
Anzahl Liegenschaften	138

Nutzung



Regionen

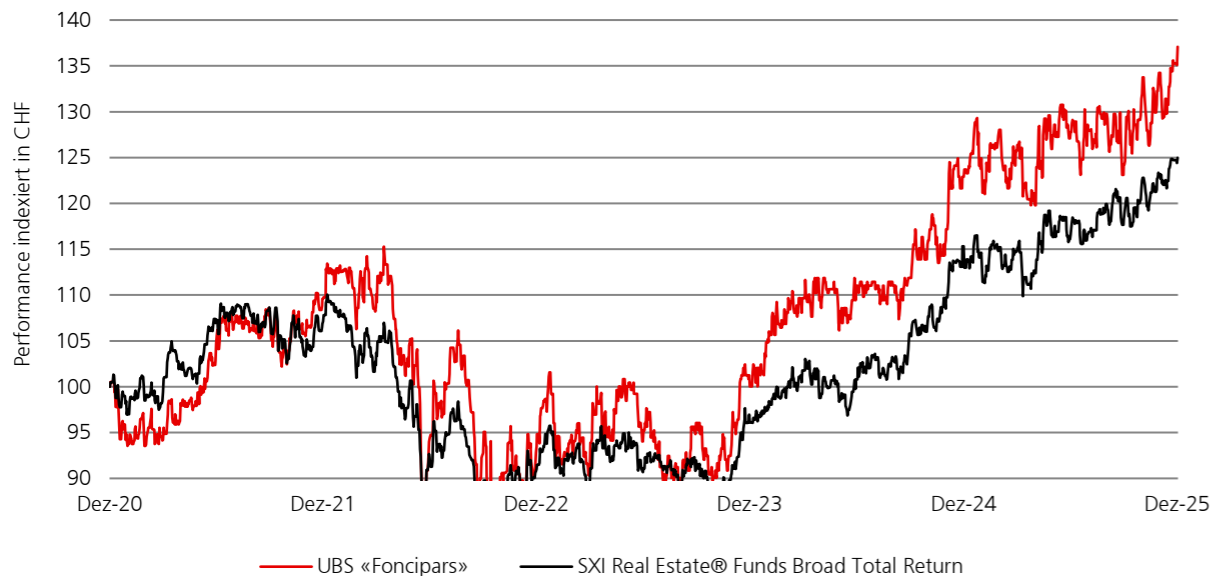


Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Daten per 31. Dezember 2024

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 18 «Risiken» im Anhang zeigt eine Aufstellung der bekannten Risiken des Produktes.

UBS «Foncipars» – Performance und Jahresabschluss

Performance in % per 31.12.2025							
	2021	2022	2023	2024	2025 YTD	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
UBS «FONC»	9.2%	-13.6%	5.5%	23.6%	10.8%	36.4%	6.4%
Benchmark	7.3%	-15.2%	5.0%	17.6%	10.6%	24.4%	4.5%



Highlights des letzten Geschäftsjahres



CHF **2.80**

Erhöhung der Ausschüttung
pro Anteil um 5 Rappen



6,0%

attraktive **Anlagerendite**



+5,7%

Steigerung des Portfoliovolumens
auf CHF 2064,7 Mio.

Performance: Quelle: Datastream, UBS Asset Management; per Ende Dezember 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 31. Dezember 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																	
			31.12.2025																			
UBS SIMA	CH0014420878	1950	158.80	161.80	142.20	7.7%	7.7%	5.3%	10.5%	105.74	50.18%	2.0%	0.89%	96.2	12'232.3	15.2	Gemischt	Indirekt				
UBS SIAT	CH0012913700	1956	246.00	256.50	230.00	4.0%	4.0%	4.0%	11.8%	168.20	46.26%	2.1%	0.72%	37.9	4'287.5	5.3	Wohnen	Indirekt				
UBS ANFOS	CH0014420829	1956	100.40	102.80	93.90	7.3%	7.3%	4.4%	8.6%	67.23	49.35%	1.9%	0.71%	13.5	3'565.5	4.4	Wohnen	Indirekt				
ROTHSCHILD RE SWISS	CH0124238004	2010	176.00	178.00	159.00	15.7%	15.7%	6.7%	8.7%	122.33	43.87%	2.2%	0.72%	32.2	3'387.2	4.2	Wohnen	Direkt				
UBS DIRECT LIVINGPLUS	CH0031069328	2007	149.00	161.00	142.80	-0.7%	-0.7%	-0.6%	9.9%	114.93	29.64%	2.4%	0.67%	30.2	3'107.3	3.9	Wohnen	Direkt				
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	CH0293784861	2015	143.80	143.80	120.00	18.3%	18.3%	4.8%	8.5%	114.64	25.44%	1.9%	0.79%	26.4	3'106.1	3.9	Wohnen	Direkt				
UBS DIRECT GREEN PROPERTY	CH0100778445	2009	150.80	153.80	130.20	12.2%	12.2%	0.0%	12.9%	119.84	25.84%	2.1%	0.90%	27.6	2'960.4	3.7	Gemischt	Direkt				
IMMOFONDS	CH0009778769	1969	676.00	676.00	578.00	18.6%	18.6%	7.8%	8.4%	441.80	53.01%	2.0%	0.74%	17.4	2'611.2	3.3	Wohnen	Indirekt				
REALSTONE	CH0039415010	2008	167.40	167.40	141.00	18.2%	18.2%	5.6%	10.3%	125.94	32.92%	2.2%	1.08%	20.2	2'495.3	3.1	Wohnen	Direkt				
SOLVALOR 61	CH0002785456	1953	370.50	382.00	319.00	20.2%	20.2%	5.4%	8.4%	241.00	53.73%	1.5%	0.69%	27.6	2'418.6	3.0	Wohnen	Direkt				
LA FONCIERE	CH0002782263	1954	164.00	165.00	147.60	9.0%	9.0%	5.0%	8.1%	109.17	50.23%	1.6%	0.65%	16.4	2'403.4	3.0	Wohnen	Indirekt				
UBS FONCIPARS	CH0014420852	1943	164.80	164.80	144.00	10.8%	10.8%	6.4%	12.1%	105.23	56.61%	1.7%	0.79%	15.2	2'348.6	2.9	Wohnen	Indirekt				
SWISSCANTO IFCA	CH0037430946	1968	211.00	215.00	187.40	14.0%	14.0%	6.5%	9.0%	130.63	61.52%	1.8%	0.82%	23.9	2'222.5	2.8	Wohnen	Indirekt				
FIR	CH0014586710	1953	253.00	257.00	235.00	8.2%	8.2%	5.1%	7.2%	174.11	45.31%	1.9%	0.65%	10.7	2'142.9	2.7	Wohnen	Indirekt				
SCHRODER IMMOPLUS	CH0395718866	1997	175.00	178.80	160.00	2.6%	2.6%	4.0%	11.6%	143.54	21.92%	2.9%	0.86%	14.0	2'076.7	2.6	Geschäft	Indirekt				
PROCIMMO	CH0033624211	2007	169.80	174.20	157.40	8.6%	8.6%	6.0%	11.3%	142.13	19.47%	3.5%	1.14%	17.6	1'955.8	2.4	Geschäft	Direkt				
UBS INTERSWISS	CH0002769351	1954	198.00	207.50	192.00	1.2%	1.2%	2.5%	12.8%	187.73	5.47%	3.7%	1.00%	12.7	1'746.1	2.2	Geschäft	Indirekt				
UBS SWISSREAL	CH0014420886	1962	69.80	74.10	65.70	1.6%	1.6%	2.4%	8.5%	61.42	13.64%	3.8%	1.03%	27.8	1'719.9	2.1	Geschäft	Indirekt				
IMMO HELVETIC	CH0002770102	1943	258.50	260.00	227.00	11.6%	11.6%	6.8%	11.2%	191.37	35.08%	2.6%	0.80%	10.2	1'654.4	2.1	Wohnen	Indirekt				
BONHOTE IMMOBILIER	CH0026725611	1960	184.00	187.60	154.40	18.1%	18.1%	5.9%	9.6%	127.42	44.41%	1.8%	1.06%	13.0	1'554.5	1.9	Wohnen	Direkt				
BALOISE SWISS PROPERTY	CH0414551033	2018	149.20	149.60	124.80	23.5%	23.5%	n.a.	11.1%	106.40	40.22%	2.1%	0.92%	14.5	1'463.9	1.8	Wohnen	Direkt				
SF SUSTAINABLE PROPERTY	CH0120791253	2010	149.40	149.40	117.40	19.2%	19.2%	2.3%	12.6%	120.07	24.43%	2.1%	1.05%	14.6	1'437.1	1.8	Wohnen	Direkt				
ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	CH0433089270	2018	133.00	135.80	117.60	16.5%	16.5%	n.a.	n.a.	109.95	20.97%	2.1%	0.91%	11.9	1'405.1	1.7	Wohnen	Direkt				
HELVETIA SWISS PF	CH0513838323	2020	139.80	141.80	114.20	22.2%	22.2%	0.0%	n.a.	102.14	36.87%	2.0%	0.85%	14.9	1'363.1	1.7	Wohnen	Direkt				
PATRIMONIUM	CH0034995214	2007	204.00	206.50	173.00	19.8%	19.8%	3.7%	11.0%	152.47	33.80%	1.8%	0.85%	11.4	1'304.4	1.6	Wohnen	Direkt				
SWISSINVEST REAL	CH0026168846	2006	213.00	223.50	196.60	7.1%	7.1%	4.6%	11.0%	162.24	31.29%	2.1%	0.69%	8.3	1'286.7	1.6	Wohnen	Indirekt				
UBS DIRECT RESIDENTIAL	CH0026465366	2006	24.00	25.05	19.48	23.8%	23.8%	8.0%	9.8%	14.81	62.00%	1.8%	0.73%	18.4	1'226.7	1.5	Wohnen	Direkt				
CRONOS IMMO FUND	CH0324608568	2016	138.00	140.40	114.80	15.2%	15.2%	n.a.	n.a.	108.07	27.70%	2.2%	0.74%	10.3	1'111.0	1.4	Wohnen	Direkt				
SF RETAIL PROPERTIES	CH0285087455	2015	120.00	123.00	113.20	9.0%	9.0%	4.4%	13.5%	102.73	16.81%	3.6%	1.13%	3.9	982.8	1.2	Geschäft	Indirekt				
UBS DIRECT LOGISTICSPLUS	CH0245633950	2014	116.40	117.80	106.20	9.1%	9.1%	-0.1%	12.8%	101.86	14.27%	3.0%	0.81%	8.0	926.3	1.2	Logistik	Direkt				
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	CH0215751527	2013	167.20	171.00	140.60	22.2%	22.2%	10.9%	11.2%	126.32	32.37%	1.9%	0.86%	10.6	902.2	1.1	Wohnen	Direkt				
COMUNUS SICAV - SWISS	CH0200600911	2013	228.50	250.00	222.50	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	176.65	29.35%	2.0%	n.a.	27.5	844.9	1.1	Wohnen	Direkt				
UBS DIRECT HOSPITALITY	CH0118768057	2010	100.00	110.40	94.00	-2.0%	-2.0%	9.8%	17.0%	80.43	24.34%	2.5%	0.43%	8.3	794.1	1.0	Geschäft	Direkt				
SWISSCANTO COMMERCIAL	CH0111959190	2010	102.00	106.60	97.60	3.9%	3.9%	1.2%	12.6%	98.95	3.08%	4.1%	1.08%	5.3	583.7	0.7	Geschäft	Direkt				
UBS DIRECT URBAN	CH0192940390	2012	14.84	15.66	13.50	12.5%	12.5%	3.4%	14.8%	11.55	28.50%	2.2%	0.86%	7.5	534.2	0.7	Gemischt	Direkt				
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	CH0335507932	2016	106.00	109.80	95.50	12.4%	12.4%	4.7%	15.3%	110.87	-4.40%	5.0%	1.62%	5.9	502.8	0.6	Geschäft	Indirekt				
PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	CH0107006550	2009	177.00	177.00	144.80	23.7%	23.7%	4.6%	11.7%	135.62	30.51%	2.5%	1.02%	4.3	500.5	0.6	Wohnen	Direkt				
GOOD BUILDINGS	CH0142902003	2011	166.80	169.00	153.00	10.7%	10.7%	9.1%	8.3%	121.67	37.10%	2.5%	0.93%	4.7	450.4	0.6	Wohnen	Direkt				
SWISS PRIME SITE SOLUTIONS IFC	CH1139099068	2021	110.80	110.80	108.60	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	101.90	8.74%	4.5%	1.10%	n.a.	388.9	0.5	Geschäft	Direkt				
HELVETICA SWISS LIVING	CH0495275668	2019	107.00	107.00	95.40	5.7%	n.a.	0.0%	n.a.	102.41	4.48%	2.6%	1.13%	4.2	382.2	0.5	Wohnen	Indirekt				
SWISS CENTRAL CITY	CH0444142555	2018	97.00	97.00	81.90	18.5%	18.5%	n.a.	10.7%	100.61	-3.59%	2.2%	1.38%	2.3	353.5	0.4	Wohnen	Direkt				
SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	CH0267501291	2015	103.80	104.60	86.70	21.9%	21.9%	n.a.	n.a.	106.12	-2.19%	2.6%	1.06%	4.6	353.2	0.4	Wohnen	Direkt				
SUISSE ROMANDE PROPERTY	CH0258245064	2014	121.00	123.00	95.80	24.8%	24.8%	3.8%	20.3%	106.54	13.57%	2.5%	1.28%	1.3	308.8	0.4	Wohnen	Direkt				
STREETBOX	CH0037237630	2009	600.00	602.00	536.00	12.4%	12.4%	4.0%	11.3%	387.33	54.91%	2.6%	0.93%	1.9	257.7	0.3	Geschäft	Direkt				
RESIDENTIA	CH0100612339	2009	139.80	150.60	129.80	-1.7%	-1.7%	6.5%	23.3%	108.25	29.14%	2.4%	0.56%	2.7	223.7	0.3	Wohnen	Direkt				
PURE SWISS OPPORTUNITY FUND	CH0555854626	2020	129.20	140.00	127.80	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	128.02	0.92%	3.3%	n.a.	4.8	217.7	0.3	Wohnen	Direkt				
SF COMMERCIAL PROPERTIES	CH0344799694	2016	87.50	87.80	75.00	9.1%	9.1%	4.0%	13.8%	85.33	2.54%	4.9%	1.36%	1.4	201.5	0.3	Geschäft	Indirekt				
SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD	CH0009947406					10.6%	10.6%	4.5%	7.7%		37.5%	2.3%	0.84%	703.9	80'303.1							

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



Genf, la Tourelle | Wohnbaute Gesamtsanierung

Antritt/Fertigstellung:	Q4 2024
Investitionsvolumen:	ca. CHF 64 Mio.
Verkehrswert:	CHF 229 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 8,6 Mio.
Bruttorendite	3,7%
Anzahl Whg.:	419
Zusatzinfo:	SNBS-Gold + Minergie Renovation



Genf, rue de Beaumont | Wohnbaute Gesamtsanierung und Aufstockung

Antritt/Fertigstellung:	Q4 2024
Investitionsvolumen:	ca. CHF 26 Mio.
Verkehrswert:	CHF 52 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 1,7 Mio.
Bruttorendite:	3,3%
Anzahl Whg.:	59
Zusatzinfo:	Minergie und Energiespar-Contracting

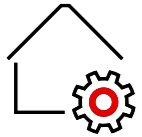


Lausanne, SAED-SIMB | Wohnbaute Dachausbau

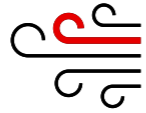
Fertigstellung:	Q2 2026
Investitionsvolumen:	ca. CHF 13 Mio.
Verkehrswert:	CHF 79 Mio.
Bruttoertrag:	CHF 3,3 Mio.
Bruttorendite:	4,2%
Anzahl Whg.(neue):	15

UBS «Foncipars» – Nachhaltigkeit

AMAS Umweltrelevante Kennzahlen



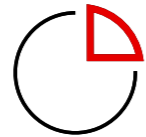
Energieintensität
108.6
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität Treibhausgasemissionen
(Scope 1+2)
18.0
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
20,7%
erneuerbare Energie

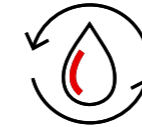


Datenabdeckungsgrad
93,6%

Weitere Kennzahlen (ASIP erweitertes Reporting)

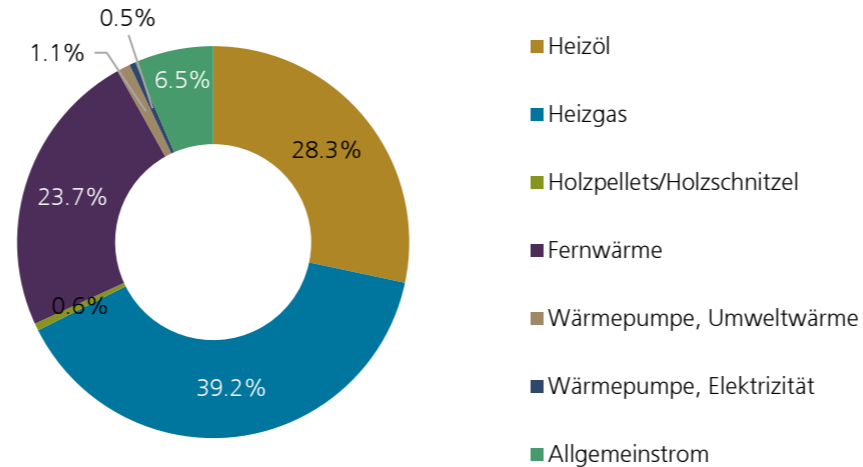


Intensität Treibhausgasemissionen
(Scope 3.13 – Mieterstrom)
0.4
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Wasserintensität
1.1
m³/m² EBF/Jahr

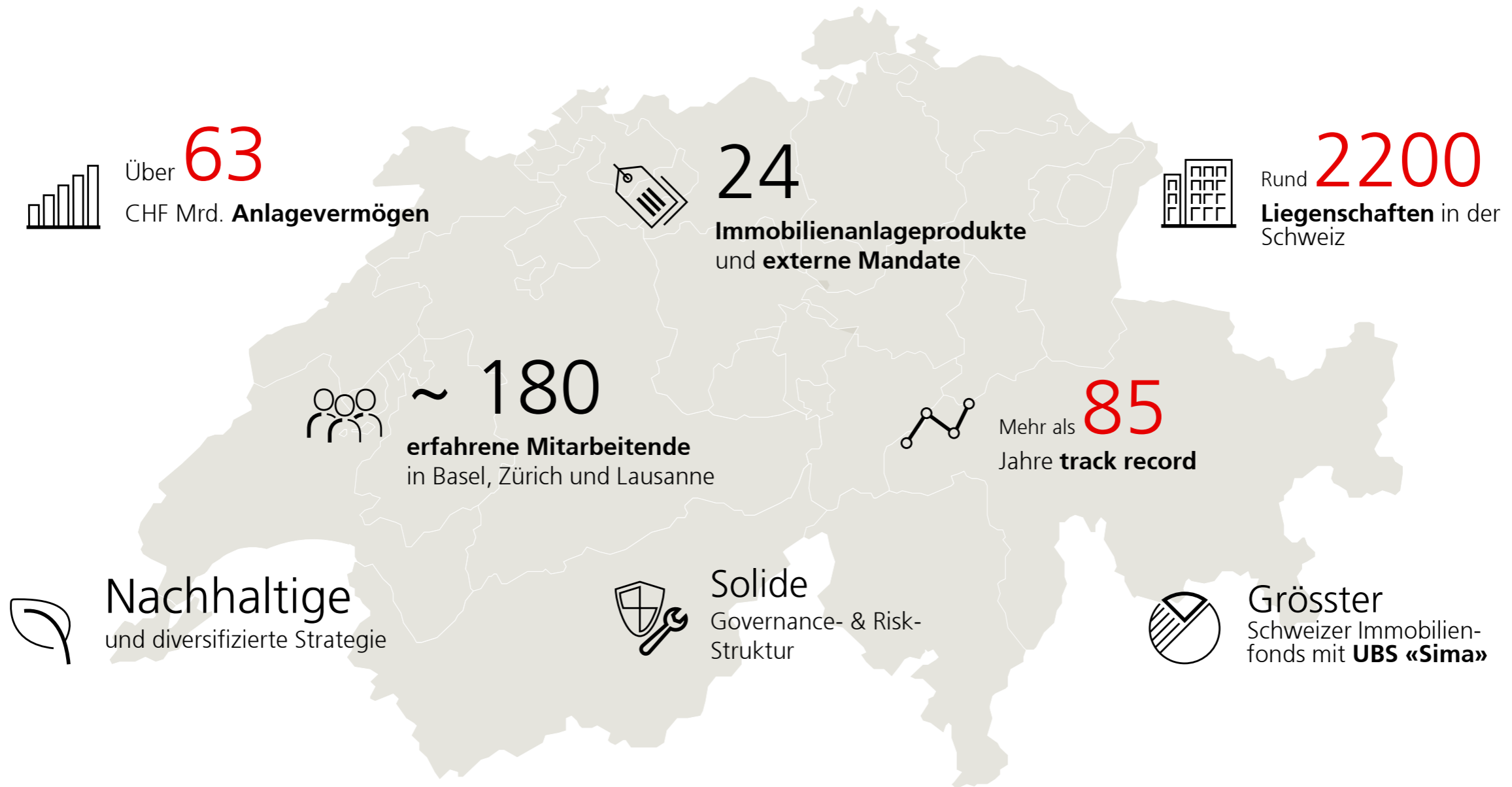
Energieträgermix (Anteil am Gesamtenergieverbrauch)



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	3 596
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	4 240
UBS «Interswiss»	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	Indirekt	2 476
UBS Mixed Urban (vorm. 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	1 051
UBS Hospitality	Alle Nutzungen (v.a. Wohnen)	Gesamte Schweiz	Direkt	864
Total kotierte Immobilienfonds				37 491

Quelle: UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Verkehrswerte in Mio. CHF basieren auf letztem publizierten Jahres-/Halbjahresabschluss: UBS «Sima», UBS «Swissreal», UBS «Foncipars», UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS PF Europe, Residentia, UBS Mixed Urban, UBS LivingPlus und UBS Hospitality per 30.06.2025; UBS «Anfos», UBS «Siat» UBS «Interswiss» und UBS LogisticsPlus per 30.09.2025

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	8 436
Anlagegruppe 2	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	2 970
Anlagegruppe 3	Wohnbauten	Gesamte Schweiz	1 439
Anlagegruppe 4	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	1 626
Anlagegruppe 5	Kommerzielle Bauten	Gesamte Schweiz	790
Anlagegruppe 6	Kommerzielle Bauten	Deutschland	676
Total Anlagestiftungen¹			15 937
NAV-basierter Immobilienfonds			
Immobilienfonds ¹	Alle Nutzungen	Gesamte Schweiz	4 517
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			63 228

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 2026. 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

