

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

Jahresabschluss 2019

Elvire Massacand
Fund Manager



6. April 2020

Auf einen Blick

UBS «Foncipars» Geschäftsjahr 2019



10,3%

Attraktive Anlagerendite



+4,2%

Zunahme des Portfoliovolumens
auf **CHF 1492 Mio.**



+3,4%

Steigerung der Mietzinseinnahmen
auf **CHF 79,0 Mio.**



+7,0%

Erhöhung des Nettoinventarwerts auf
CHF 87.97 pro Anteil



5 Green Stars

im GRESB Nachhaltigkeits-Benchmark



5%

Zertifizierte Liegenschaften

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2019
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

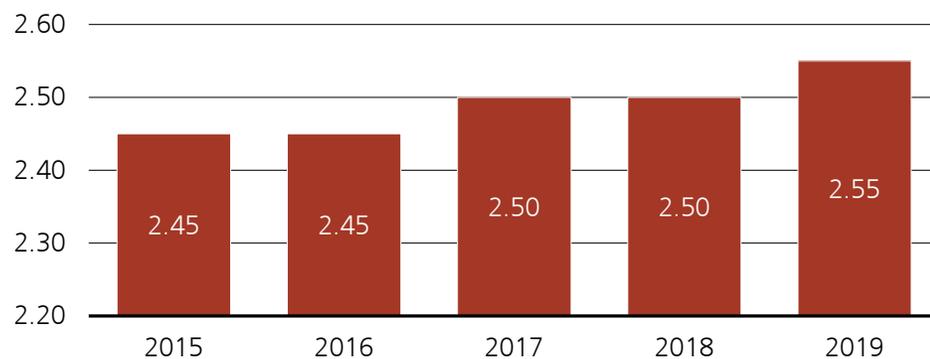
UBS «Foncipars»

Key Data

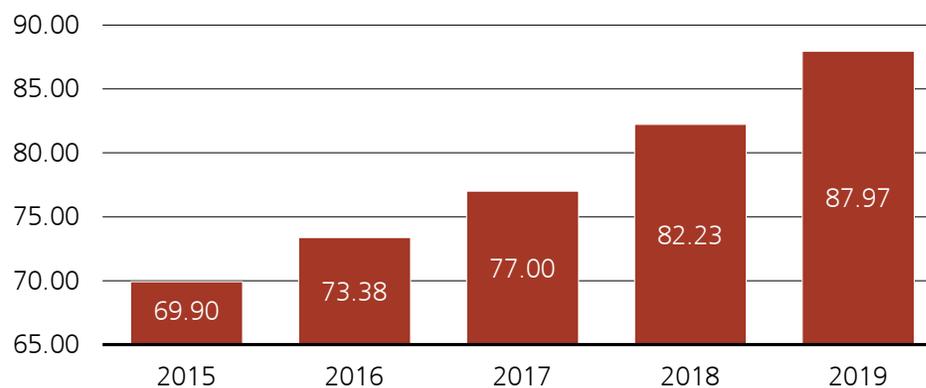
- Erhöhung der Ausschüttung von 2.50 CHF auf 2.55 CHF pro Anteil
- Ausserordentliche steuerfreie Kapitalausschüttung von 0.25 CHF pro Anteil
- NAV-Entwicklung von 7.0% durch aktives Portfoliomanagement, Marktentwicklung und Liquidationssteuersenkung

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Performance	27,9%	-5,6	12,8%
Anlagerendite	10,3%	10,4%	8,6%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,7%	2,5%
Agio	30,7%	11,9%	29,9%
Mietausfallrate	3,3%	5,1%	2,2%
Fremdfinanzierungsquote	19,1%	19,2%	17,4%

Ausschüttung



Inventarwert

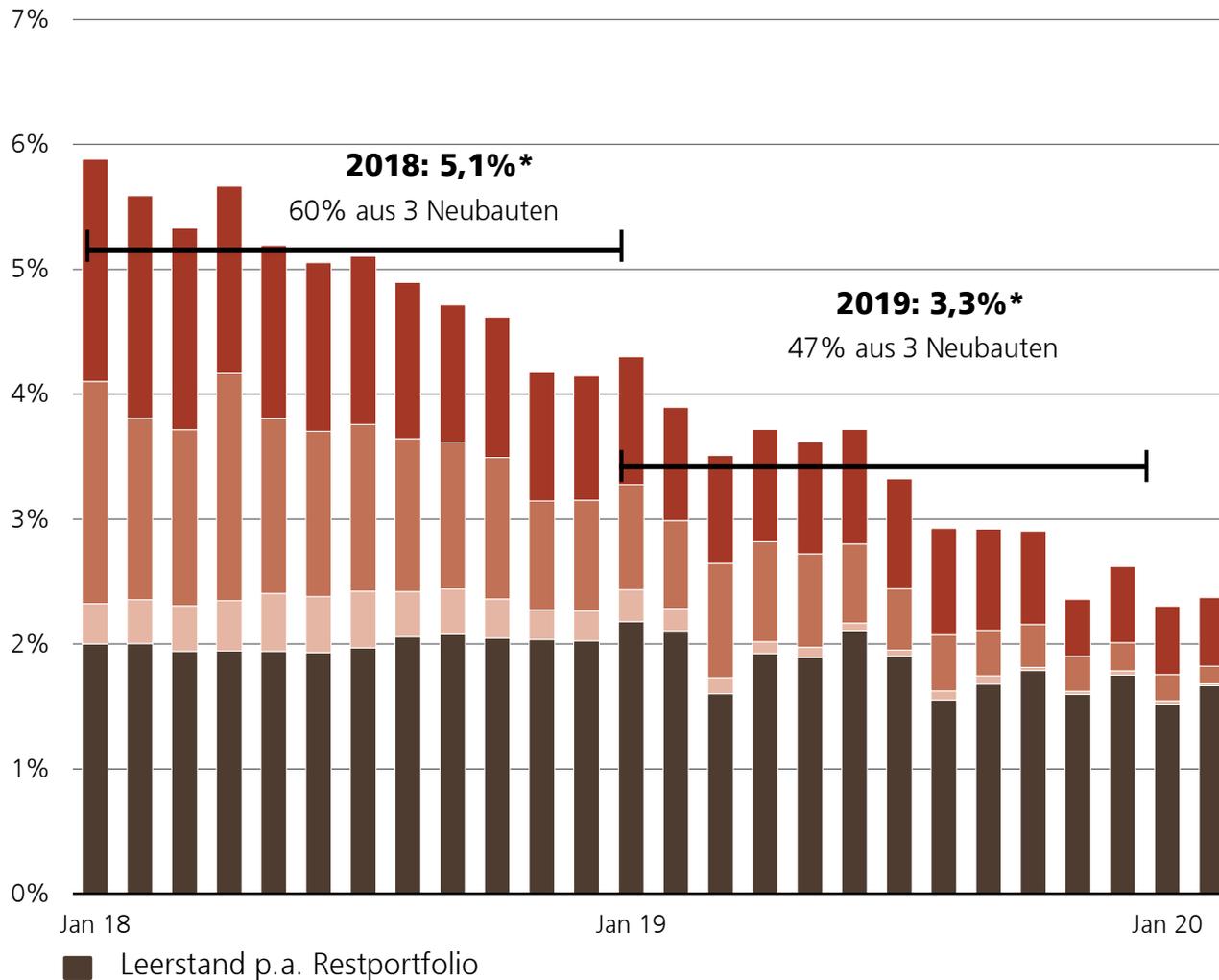


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2019

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

Leerstandentwicklung 2018 bis 2019

Sukzessive Leerstandsreduktion im Bestandesportfolio ausserhalb der Genferseeregion



* Mietausfallrate nach SFAMA

Top 3 Leerstände

■ Payerne «Les Rives de la Broye»



■ Sion «Matze»



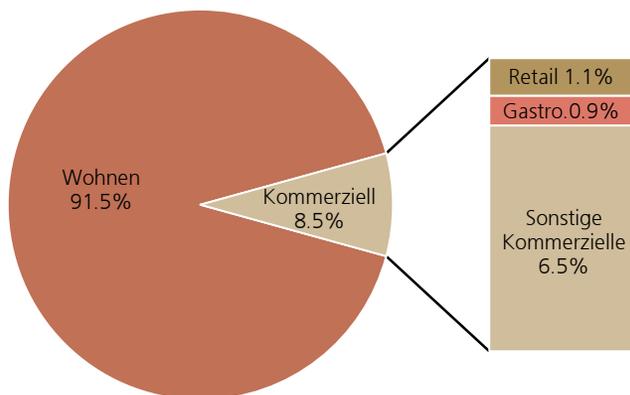
■ Boudry, «La Baconnière»



Vermietungsmanagement

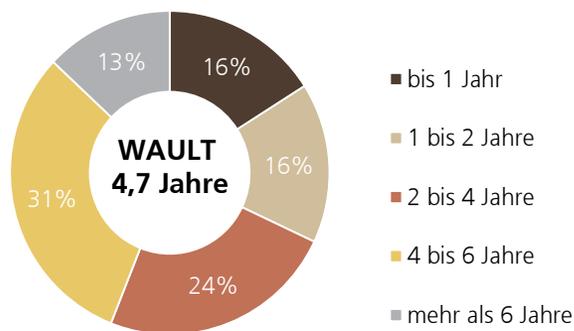
Branchenexposure

(in % der Nettomietzinseinnahmen)



Auslaufende Mietverträge

(in % der kommerziellen Mieterträge)



Wohnimmobilienfonds mit Fokus auf beste Lagen in der Genferseeregion.



87% der Mieterträge aus reiner Wohnnutzung (91.5% mit PP) verbleibenden 8.5% auf kommerziell verteilt.



Auswirkungen der von den Notfallmassnahmen betroffenen Branchen / Mieter (ca. 2%) dürften nur unwesentlich ausfallen.



Aufgrund der mietrechtlichen Gegebenheiten in der Romandie, Mietzinspotential vorhanden was einen Abwärtsdruck auf die Mieten durch tieferes Absorptionspotential kompensieren sollte.



Aktuellen Bauprojekte (Nyon, Bussigny) in der Übergabe Phase und Erstvermietungsphase mit hoher Aufmerksamkeit betreut.

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

Highlights



Nyon (VD), Rue de la Morâche 8

- Neubauprojekt Wohnüberbauung
- Investitionsvolumen ca. CHF 54 Mio.
- Ca. 6'000 m² vermietbare Fläche
- Mehrfamilienhaus mit total 102 Wohnungen und 42 Parkplätzen, 1'000 m² Verkauf
- Minergie®-Standard zertifiziert
- Bezug letzte Etappe 63 Wohnungen ab April 2020
- Nach Fertigstellung 1Q 2020
 - Erwarteter Bruttoertrag CHF 2.4 Mio.
 - Bruttorendite ca. 4.4%



Bussigny (VD), Twins

- Neubauprojekt Wohnüberbauung
- Investitionsvolumen ca. CHF 27 Mio.
- Ca. 3'365 m² vermietbare Fläche
- 2 Mehrfamilienhäuser mit total 52 Wohnungen und 300 m² Verkaufsfläche
- Bezug alle Wohnungen ab Mai und Juni 2020
- Nach Fertigstellung 2Q 2020
 - Erwarteter Bruttoertrag CHF 1.1 Mio.
 - Bruttorendite ca. 4.1%



Genf (GE), Roveray 3, 5

- Gesamtanierung
- Investitionsvolumen ca. CHF 8 Mio.
- Ca. 3'000 m² vermietbare Fläche
- 2 Mehrfamilienhäuser mit total 59 Wohnungen
- Nach Fertigstellung 4Q 2020
 - Erwarteter Bruttoertrag CHF 880'000 (mittelfristig)
 - Bruttorendite ca. 4.6%

Mittelfristiges Wachstumspotential

Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. (in Planung)



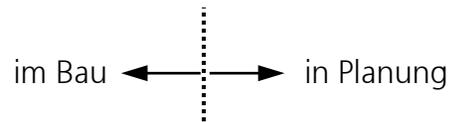
Wachstum aus dem Bestand



Nachhaltige Verdichtung, Erneuerung und Verbesserung des ökologischen Footprints



Steigerung der Ertragskraft



2020
Nyon, Morache.

2020
Bussigny, Twins

2021
Lausanne,
Dapples/Harpe

2022
Lausanne,
Ancienne-Douane

2023
Genf, Beaumont

2024
Genf, Tourelle

Nachhaltigkeit



Seit 2012 verfolgen wir unsere **Nachhaltigkeitsstrategie**



Drei **Photovoltaikanlagen** in Betrieb und sieben in Planung
(jährlicher Strombedarf von rund 260 Zwei-Personenhaushalte)



In diversen Liegenschaften sind **Ladestationen** für E-Mobilität
in Prüfung



5% an **zertifizierte Liegenschaften** im Portfolio



25% der Liegenschaften werden mit **erneuerbaren Energieträgern** beheizt.
Die Anzahl hat in den letzten 10 Jahren um 60% zugenommen.



Fünf Sterne im GRESB Rating 2019



«Wir haben den Willen und die Mittel bei Foncipars, das Portfolio nachhaltig zu gestalten»

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

Fondsteam UBS «Foncipars»

Personelle Konstanz. Langjährige Erfahrung. Eingespielte Zusammenarbeit.



Elvire Massacand
Fund Manager

seit
22
Jahren



Christophe Vionnet
Asset Manager

seit
30
Jahren



Raphael Berthouzoz
Asset Manager

seit
20
Jahren



Philippe Guenin
Accounting & Controlling

seit
25
Jahren



Alois Scherrer
Construction &
Development

seit
25
Jahren



Patrick Seletto
Construction &
Development

seit
18
Jahren

seit
Ø23
Jahren

Ausblick



Freilegung von Ertrags- und Wertsteigerungspotenzialen durch Sanierungs- und Nachverdichtungsmassnahmen im Bestand



Verjüngung des Portfolios durch selektive Akquisition von Neubauprojekten sowie proaktive Ersatzinvestitionen und energetische Optimierungen



Kurzfristige Erhöhung der Mietzinserträge gesichert durch Fertigstellung von 2 Neubauprojekten

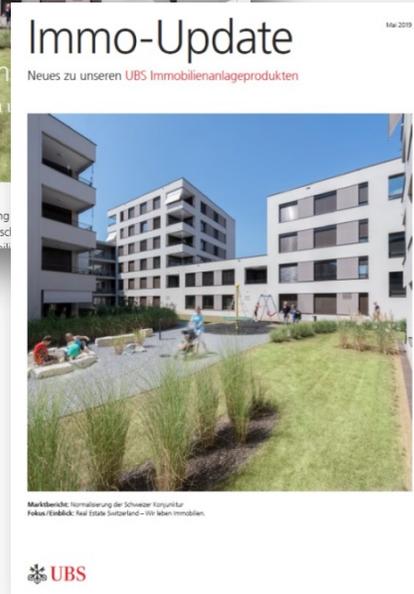
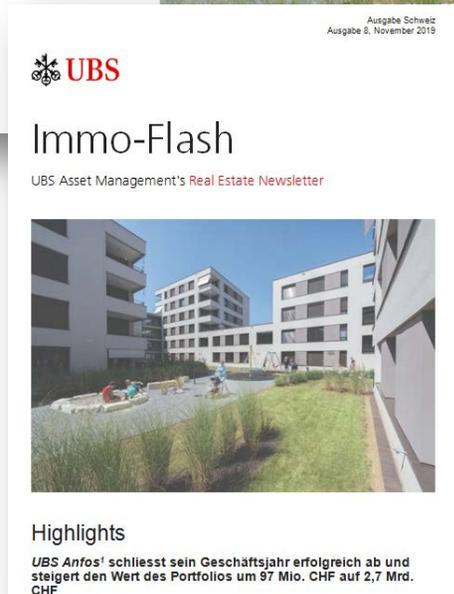


Kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz und der damit verbundenen Reduktion der Energiekosten und CO₂-Emissionen



Aktives Asset Management zur nachhaltigen Senkung der Mietausfallrate, Senkung der Bewirtschaftungskosten und Stärkung der Ertragskraft

Suchen Sie weitere Informationen?



Für illustrative Zwecke

www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Disclaimer

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG). UBS Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. Prospekte und vereinfachte Prospekte, die Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

© UBS 2020. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

Kontakt

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Real Estate Switzerland
Aeschenplatz 6
4052 Basel

Tel: +41-61-288 49 10

www.ubs.com

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

