

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»

Jahresabschluss 2019

Jürgen Zimmermann
Fund Manager

6. April 2020



Auf einen Blick

UBS «Swissreal» Geschäftsjahr 2019



5,5%

Attraktive Anlagerendite



+0,8%

Zunahme des Portfoliovolumens
auf **CHF 1 987 Mio.**



+0,5%

Steigerung der Mietzinseinnahmen
auf **CHF 98.9 Mio.**



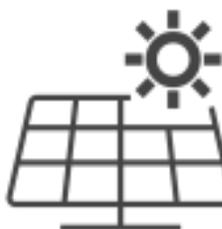
+1,0%

Erhöhung des Nettoinventarwerts auf
CHF 63,04 pro Anteil



4 Green Stars

im GRESB Nachhaltigkeits-Benchmark



1 Photovoltaikanlage in Betrieb

weitere **7** in Planung

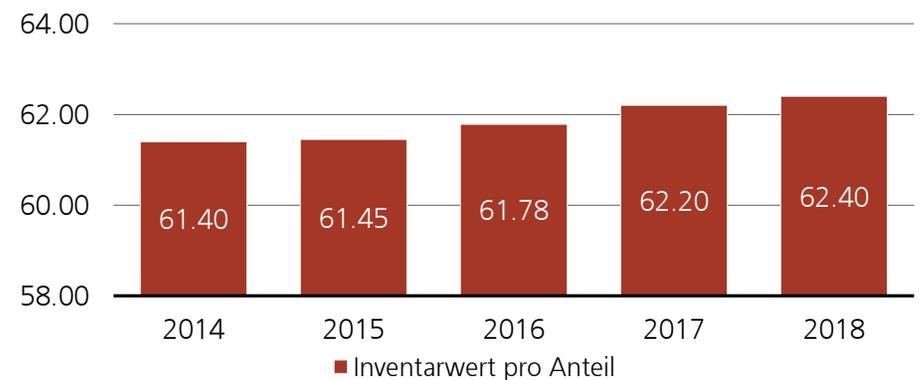
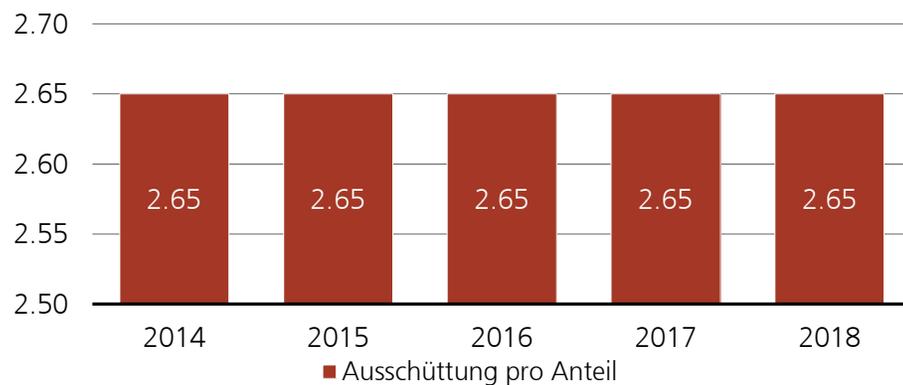
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Daten per 31. Dezember 2019
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

UBS «Swissreal»

Key Data

- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei 2.65 CHF belassen
- Anstieg des NAV auf CHF 63.04 im 2019 durch attraktive Neubauten und Sanierungen

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Performance	23.5%	-1.7%	10.6%
Anlagerendite	5.5%	4.8%	5.2%
Ausschüttungsrendite	3.3%	3.9%	3.7%
Agio	28.5%	8.9%	15.4%
Mietausfallrate	5.1%	4.2%	4.5%
Fremdfinanzierungsquote	22.1%	21.8%	20.3%



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

Highlights



Pratteln (BL), Güterstrasse 90 «Mercedes City»

- Ersatzneubau
- Investitionsvolumen ca. CHF 15 Mio.
- Ca. 5000 m² vermietbare Fläche und 161 Parkplätze
- Personenwagen Center mit Werkstatt, Lager und Showroom
- PV-Anlage zur Stromproduktion und Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- 30-jähriger Mietvertrag mit Kestenholtz Automobil AG
- Fertigstellung Q1 2019
- Bruttorendite: ca. 4.8%



Zürich (ZH), Flurstrasse 62 «F62»

- Gesamtanierung und Neupositionierung
- Investitionsvolumen ca. CHF 15 Mio.
- Ca. 4700 m² Mietfläche und 78 Parkplätze
- Zusätzlicher Erschliessungskern und neue Freiflächen auf dem Dach
- Langfristig vermietet an ELCA Informatik AG
- Fertigstellung Ende 2019
- Bruttorendite: ca. 4.5%



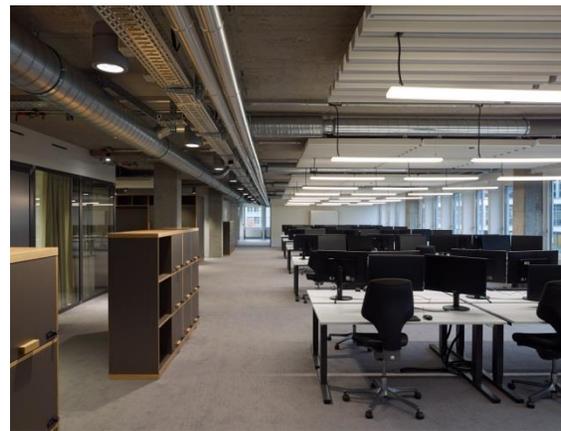
Urdorf (ZH), Steinackerstrasse 6-12 «Achteck»

- Sanierung
- Investitionsvolumen ca. CHF 3 Mio.
- Sanierung Fassade und Beschattung, Sanitär- und Erschliessungsbereiche sowie Aussenanlagen und Signaletik
- In unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses
- Flexibel nutzbare Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen
- Alle Stockwerke sind durch grosse Warenlifte erschlossen
- Bruttorendite: ca. 6.7%

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

«F62», Flurstrasse 62 in Zürich

Vollvermietetes, hochflexibles Bürogebäude in Zürich-Altstetten



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

Entwicklungspipeline aus dem Bestand

Langfristige Wertreserven im Bestandesportfolio, in Abhängigkeit von Vertragslaufzeiten und Mieterbedürfnissen



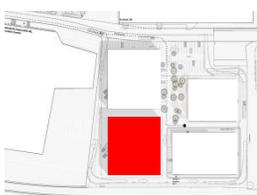
1. Neubau (ca. 2021/22)

Detailhandel und Parking
Muttenz, Magnet Areal ca.
11500 m2 BGF



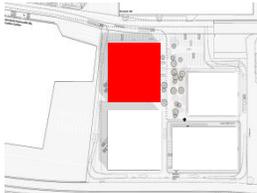
2. Neubau (ca. 2021/22)

Firmensitz Maschinenbau
Pratteln, Magnet Areal
ca. 5500 m2 BGF



3. Neubau (ca. 2022/23)

Firmensitz Pharmabranche
Pratteln, Magnet Areal
ca. 8500 m2 BGF



4. Neubau (ca. 2022/23)

Lagergebäude Medizinalbedarf
Pratteln, Magnet Areal
ca. 10000 m2 BGF



5. Aufstockung oder Ersatzneubau (ca. 2022/23)

Kommerziell und Wohnen
Basel



6. Ersatzneubau (ca. 2023/24)

Kommerziell und Wohnen
Frenkendorf



7. Aufstockung (ca. 2023/24)

Büro und Wohnen
Zürich



8. Ersatzneubau (ca. 2024/25)

Multilevel-Logistik
Opfikon



9. Ersatzneubau (ca. 2024/25)

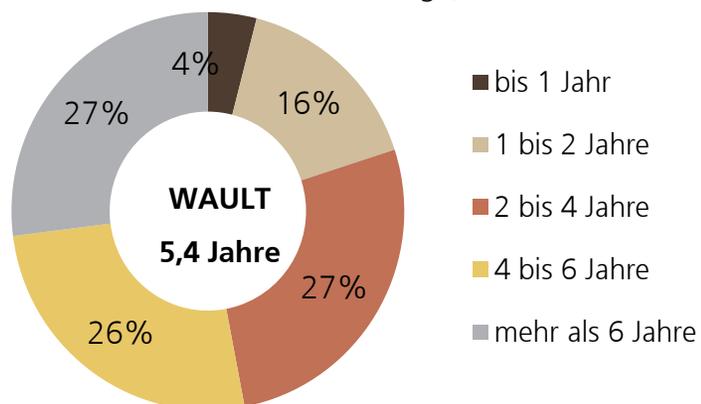
Kommerziell und Wohnen
Luzern



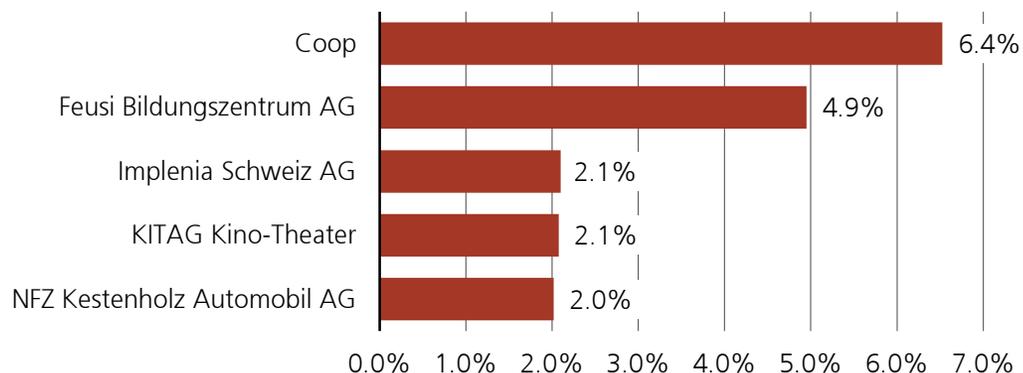
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

Vermietungsmanagement

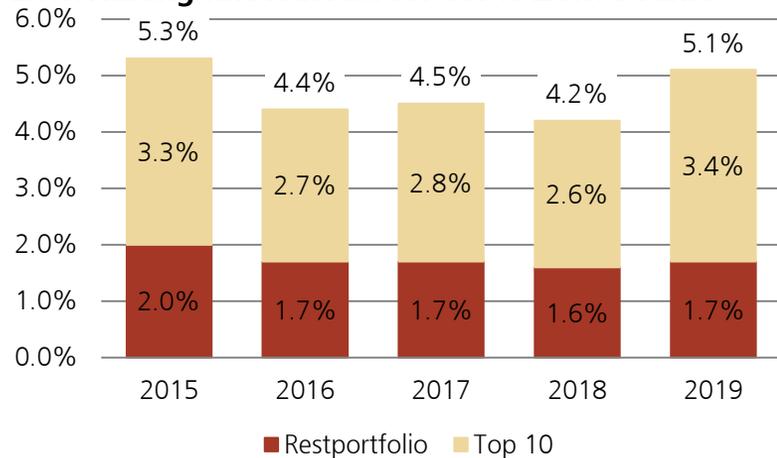
Auslaufende Mietverträge (in % der kommerziellen Mieterträge)



Fünf grösste Mieter (in % der Nettomietzinseinnahmen)



Entwicklung Mietausfallrate der letzten 5 Jahre

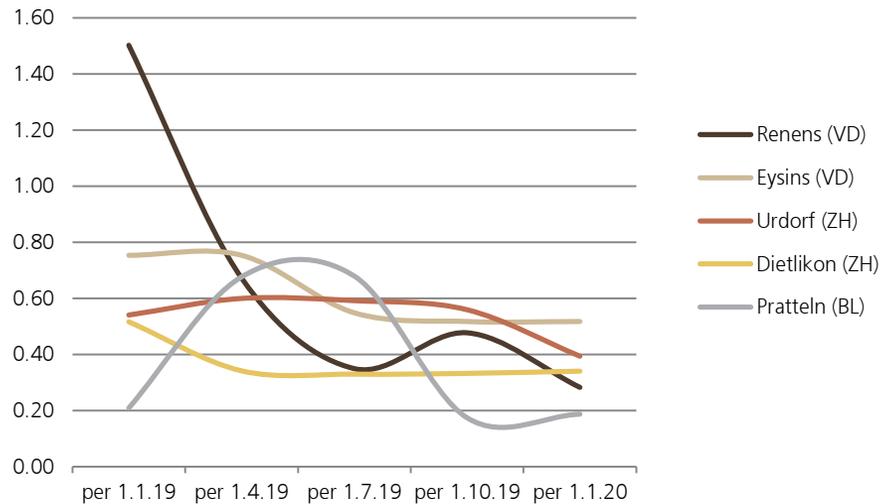


- Top 10-Objekte machen einen signifikanten Anteil (rund $\frac{2}{3}$) des Leerstandes aus
- Restportfolio stabil auf tiefem Leerstandsniveau

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

Vermietungsmanagement

Leerstandsabbau bei den Top 5 Leerständen (Mio. CHF)



- Laufende Kommunikation mit bestehenden Mietern
- Flexibles Flächen- und Vertragsmanagement
- Frühzeitige Untersuchung von Alternativszenarien
- Proaktive Projektinitiierung zur Attraktivitätssteigerung
- Vorausschauende Umsetzung von Sanierungsmassnahmen
- Flächenoptimierung und Aufteilung in flexible Einheiten
- Erfolgsbasierte externe Vermarktungsmandate
- Zielgruppenorientierte, individuelle Vermarktungsmassnahmen
- Diversifizierung Angebotsspektrum und Branchenmix

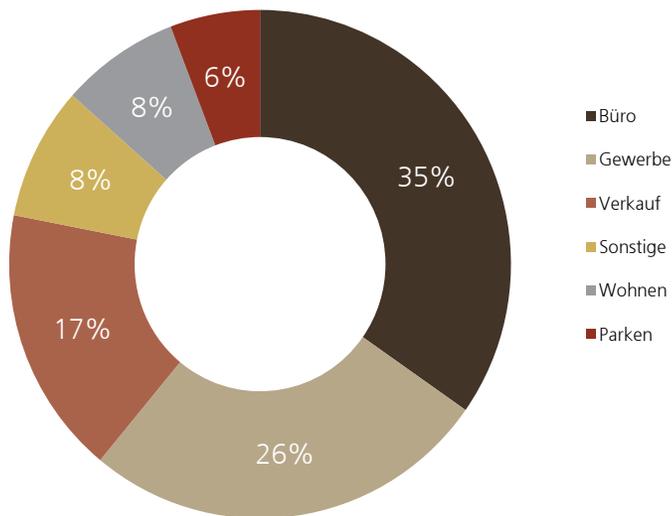


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

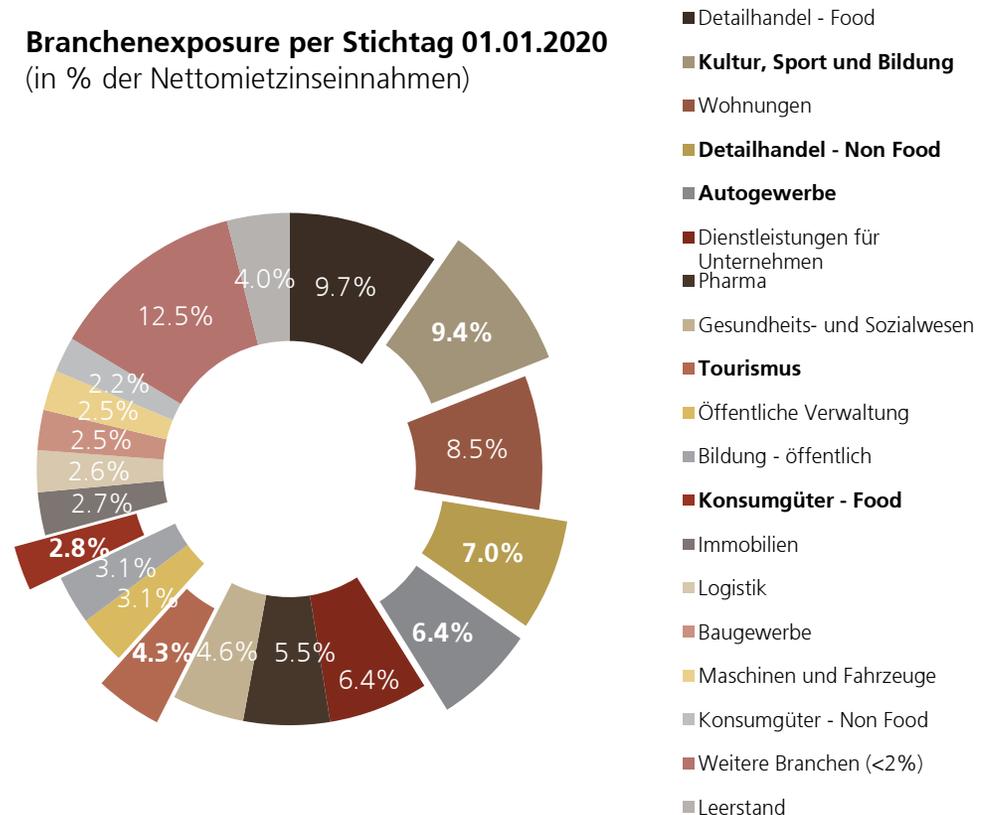
Kommerzielle Nutzungs- und Branchenvielfalt

- Hoher Diversifikationsgrad durch sehr breite Abstützung nach Nutzungsarten und Branchen
- Gute Marktposition durch attraktive Makro- und Mikrolagen in grossen Städten der Schweiz
- Grösstenteils langfristige Mietverträge mit fester Vertragslaufzeit und Mietern hoher Bonität
- Anteil der von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Branchen beträgt rund 30% des Portfolios
- Mehrheitlich finanzkräftige, nationale und internationale Grossmieter sowie Einrichtungen der öffentlichen Hand

Mieterträge nach Nutzungsarten
(in % der Nettomietzinseinnahmen)



Branchenexposure per Stichtag 01.01.2020
(in % der Nettomietzinseinnahmen)



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

Fondsteam UBS «Swissreal»

Personelle Konstanz. Langjährige Erfahrung. Eingespielte Zusammenarbeit.



Jürgen Zimmermann
Fund Manager

seit

17

Jahren



Roger Heinis
Asset Manager

seit

27

Jahren



Martino Fedele
Construction &
Development

seit

31

Jahren



Hans-Peter Degen
Accounting &
Controlling

seit

19

Jahren

seit

Ø24

Jahren

Ausblick

Prioritäten



Regelr Austausch mit allen Stakeholdern zur partnerschaftlichen Lösungsfindung und Abfederung der Auswirkungen von COVID-19



Proaktives, nachhaltiges Vermietungsmanagement zur Reduktion bestehender Leerstände und Vermeidung potenzieller Leerstände unter Berücksichtigung der Opportunitätskosten



Sanierungen und Ersatzneubauten im Bestandesportfolio tragen zu einer Verjüngung des Portfolios bei und stellen einen wichtigen ergänzenden Wachstumspfeiler dar



Selektive Akquisition von Bestandesliegenschaften und Neubauprojekten sowie Optimierung von Bestandesliegenschaften



Sehr erfahrenes Team managt aktiv das Portfolio mit einem weitsichtigen Fokus, auch auf die Zeit nach der Krise

UBS «Swissreal»

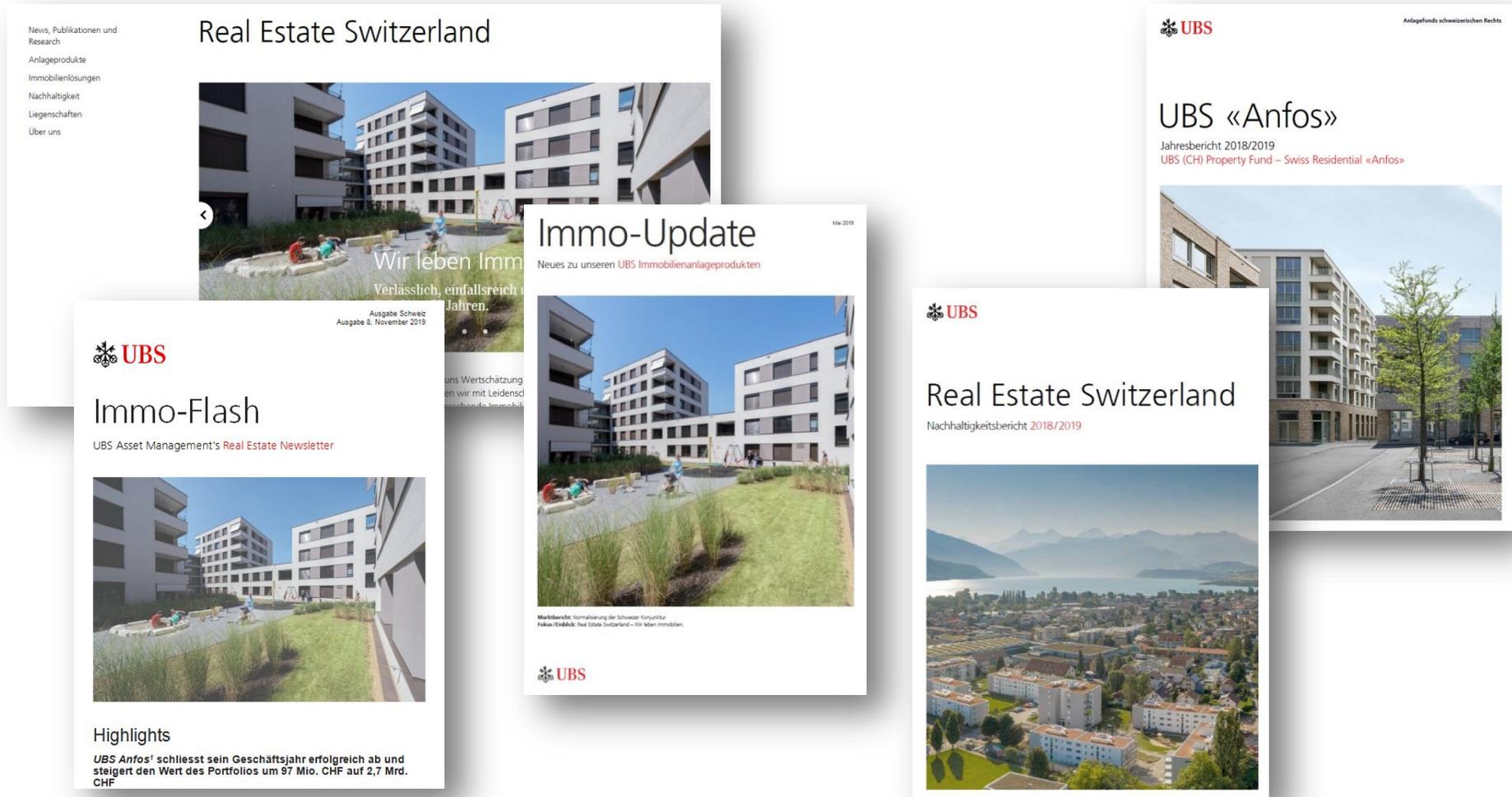
Breit diversifiziertes kommerzielles Portfolio.

Attraktive Standorte und Mieter mit hoher Bonität.

Erfolgreich geführt durch ein erfahrenes Fondsteam.

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

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

