

UBS «Sima», UBS «Foncipars» und UBS «Swissreal»

Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2017



Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1	Schweizer Immobilienmarkt	2
Abschnitt 2	Real Estate Switzerland	7
Abschnitt 3	Abschluss UBS «Sima»	13
Abschnitt 4	Abschluss UBS «Foncipars»	21
Abschnitt 5	Abschluss UBS «Swissreal»	29

Abschnitt 1

Schweizer Immobilienmarkt

Ausgangslage

Facetten der Immobilienmarktentwicklung

Chancen

- Der globale Aufschwung hält an und auch für die **Schweiz** wird ein **starkes Wachstum** erwartet.
- Das Risiko von Phasen mit Aufwertungsdruck ist noch nicht gebannt. Dennoch sollte der **Franken mittelfristig schwächer werden**.
- Der Arbeitsmarkt dürfte sich beschleunigen. Ein **Bevölkerungswachstum** von über 1% und eine **Arbeitslosenquote von unter 3%** dürften die Nachfrage am Flächenmarkt unterstützen.
- Im Zuge der positiven Konjunkturaussichten könnte sich die Nachfrage aufgrund von **steigendem Lohnwachstum** für Wohnflächen in guten Lagen stabil entwickeln.

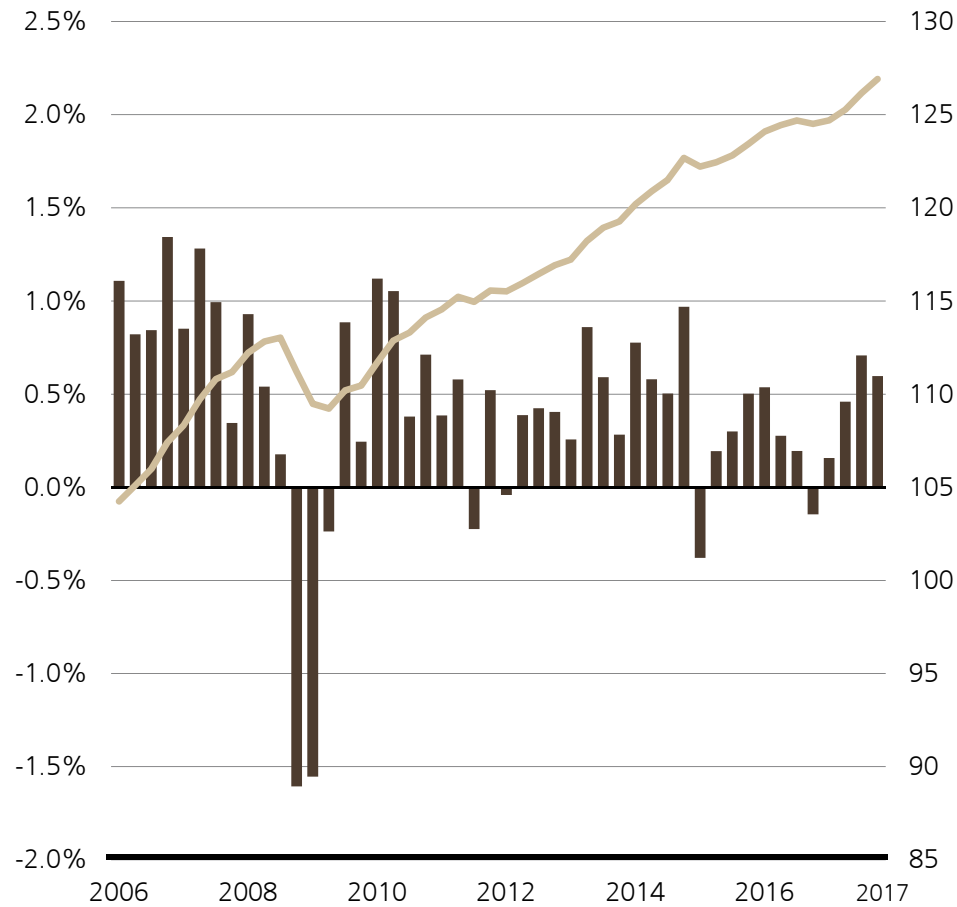
Herausforderungen

- Kurzfristig dürften die tiefen Zinsen Bestand haben, womit das **Risiko** noch nicht auf der Diskontierungsseite liegt. Aktuell gilt es, die **Ertragsseite** zu beobachten.
- Anlagedruck und das relative Renditeniveau von Immobilienanlagen sowie tiefe Finanzierungskosten begünstigen **hohe Neubauaktivität**.
- Eine rückläufige Nachfrage gepaart mit strukturellem Wandel **führen** in schlechten Lagen zu **Überangeboten**.
- Das Flächenüberangebot führt zu **steigenden Vermietungskosten** sowie sinkenden Marktmieten. Diese Faktoren bringen auch bei gleich bleibenden Diskontierungssätzen die **Marktwerte unter Druck**.

Stabile Konjunktur

Aufhellung der Stimmung und eine freundliche Erwartungshaltung

BIP (real)



Konjunkturbarometer



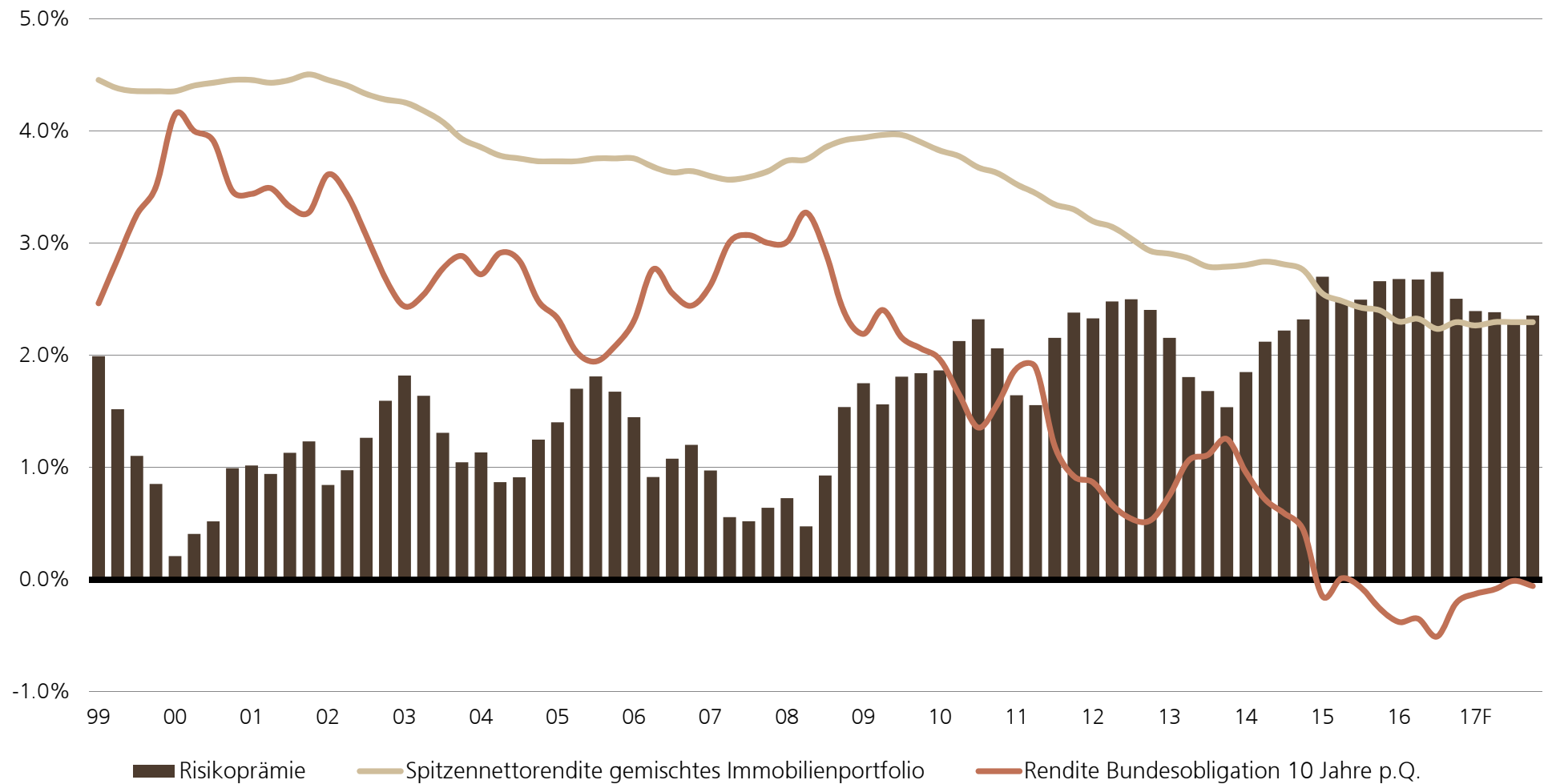
■ Veränderung Vorquartal (linke Skala) — Wachstums-Index 1q 2005=100 (rechte Skala)

— KOF Konjunkturbarometer (Punkte)

Quelle: SECO, KOF ETH; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy – Switzerland, März 2018

Seitwärtsbewegung bei Spitzenrenditen

Leichter Anstieg der Obligationen-Renditen

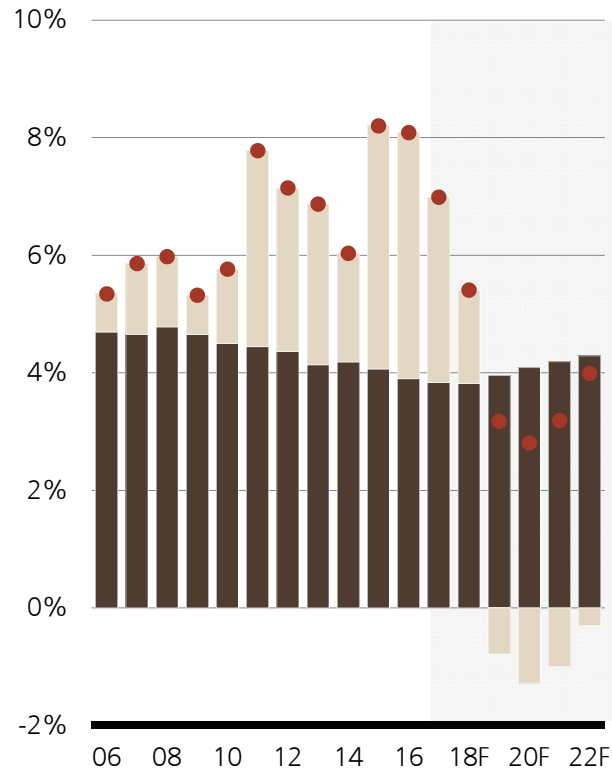


Quelle: Wüest Partner 4Q 2017; SNB; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; February 2018

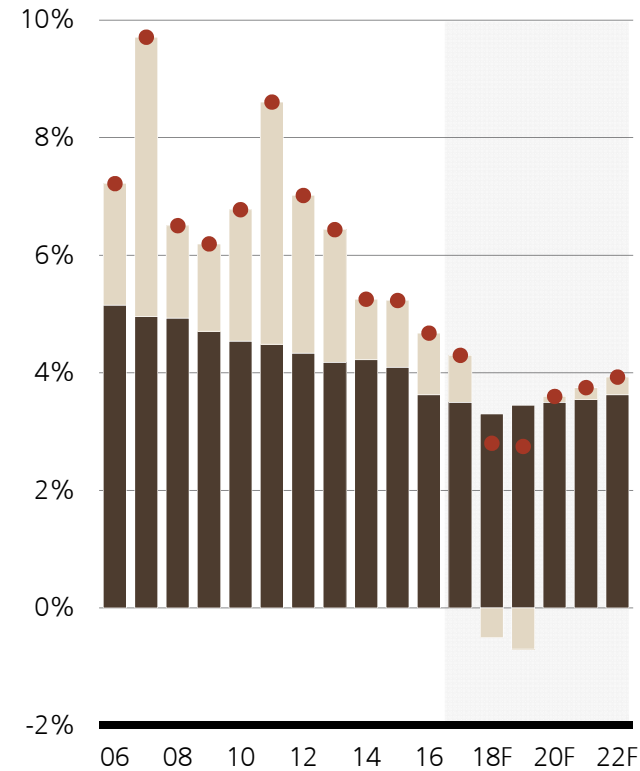
Enkommensrendite rückt in den Vordergrund

Vertragsstruktur und Teuerung stützt die Liegenschaftswerte im kommerziellen Bereich

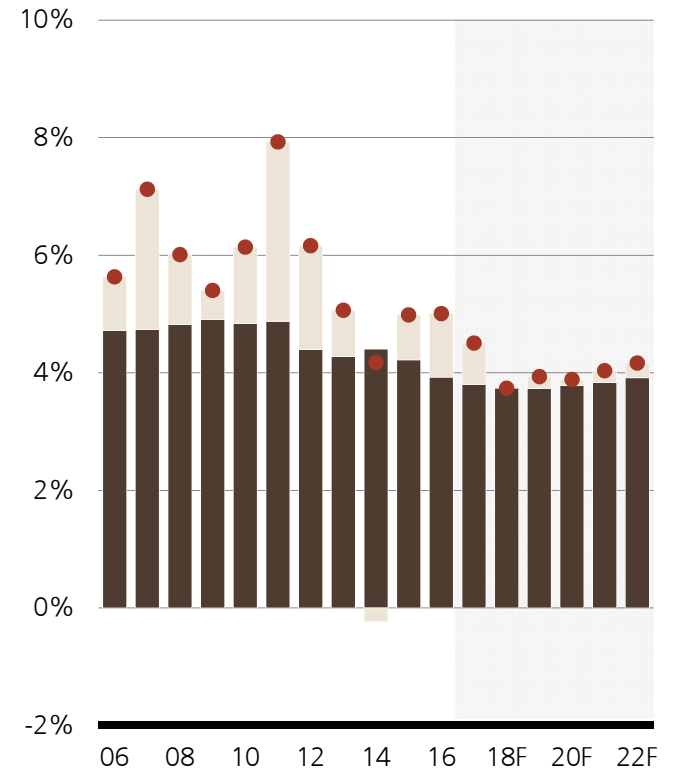
Wohnen



Detailhandel



Büro



■ Einkommensrendite

■ Wertsteigerung

● Gesamtrendite

Quelle: IPD; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy – Switzerland; Januar 2018
Hinweis: Die Daten sind Schätzungen und keine Garantie für erwartete Renditen

Abschnitt 2

Real Estate Switzerland

Überzeugende Fakten...

.... zu Real Estate Switzerland

9 
Immobilienanlageprodukte
und externe Mandate

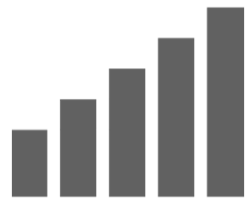

1 100+
Liegenschaften in der Schweiz


75 Jahre **track record**




Grösster Schweizer
Immobilienfonds mit
dem **UBS «Sima»**

rund **CHF 21 Mrd**
an **Anlagevermögen**



~75 
erfahrene Mitarbeiter
in Basel, Zürich und Lausanne


Nachhaltige
und diversifizierte Strategie



Ältester Schweizer
Immobilienfonds mit dem
UBS «Foncipars»

Daten per 31. März 2018

Nachhaltigkeit

Wir haben uns dazu **verpflichtet**, in ihrem Auftrag als verantwortungsbewusste Anleger zu handeln

Wir sind der Meinung, dass Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusammenhang stehen. Aus diesem Grund konzentriert sich unsere Unternehmenspolitik darauf, den Wert unserer Anlagen für unsere Anleger und Mieter zu steigern und sicherzustellen, dass unsere Fonds sicher und rentabel bleiben – heute und in Zukunft.

Real Estate Switzerland (RE-CH) ist überzeugt, dass eine optimale Performance langfristig nur durch ein gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltiges Management der Immobilien möglich ist.



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

Unsere Immobilienanlagelösungen...

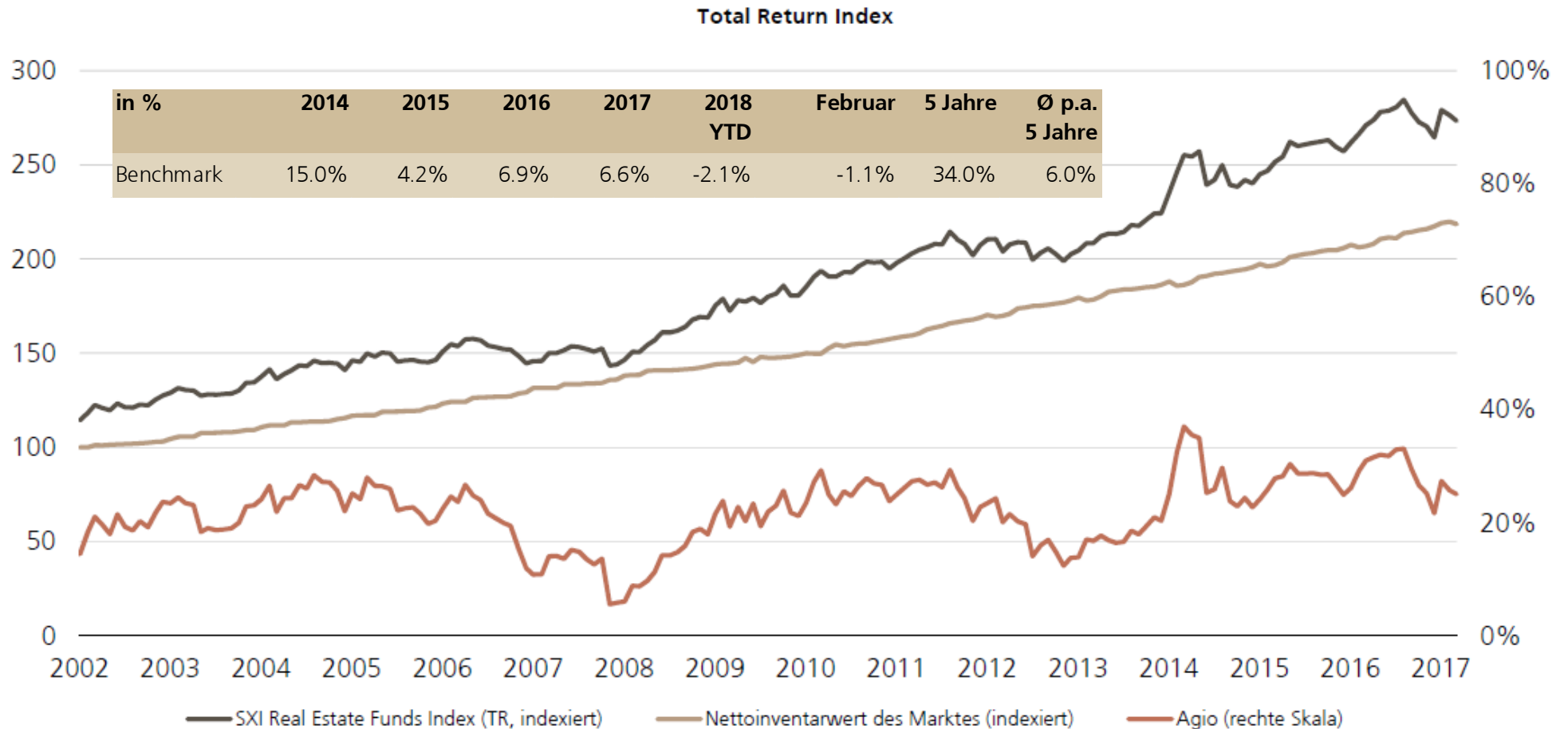
.... auf einen Blick

			AuM (Mio. CHF)				
Anlageschwerpunkte			2013	2014	2015	2016	2017
Kotierte Fonds							
UBS Direct Residential	Wohnbauten	D-CH	472	501	511	540	573
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	78	216	260	326	391
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	952	1033	1112	1243	1353
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2060	2130	2212	2326	2466
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	ganze CH	1463	1557	1687	1851	1898
UBS «Sima»	Gemischte Bauten	ganze CH	7152	7509	8046	8516	8887
Anlagestiftungen							
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	380	430	503	588	634
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1562	1643	1740	1920	2057
Externe Mandate							
Mandat	Gemischte Bauten	ganze CH					2689
Total Portfolio			14'119	15'019	16'071	17'310	20'948
Veränderung gegenüber Vorjahr (%)			8.3	6.4	7.0	7.7	21.0

¹ UBS «Anfos» per 30.09.2017, UBS Direct Residential, UBS Direct Urban, UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal» und PK Mandat per 31.12.2017 ; AST-IS und AST-KIS per 31.03.2018

Performance kotierter Schweizer Immobilienfonds

Entwicklung der Agios vom 1. Januar 2003 bis zum 28. Februar 2018



Quelle: UBS Asset Management; SXI Real Estate Funds Index; FactSet; Immobilienfonds Geschäftsabschlüsse
 Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Abschlüsse

Update SIX Real Estate Funds Index

Per 28. Februar 2018

Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd- rendite	Perf. YTD	Perf. 2017	Perf. 2016	Perf. 3YR
UBS Sima	1950	7'731	18.2%	Gemischt	Deutsch-CH	111.20	88.42	25.8%	2.9%	-0.7%	9.8%	3.7%	7.1%
CS Siat	1956	3'052	7.2%	Gemischt	Deutsch-CH	197.70	143.07	38.2%	2.7%	-2.4%	8.8%	10.4%	12.1%
* CS LivingPlus	2007	2'867	6.8%	Wohnen	Deutsch-CH	137.50	105.98	29.7%	2.4%	-2.8%	4.5%	9.2%	1.1%
* CS Green	2009	2'367	5.6%	Gemischt	Deutsch-CH	130.60	112.91	15.7%	2.9%	-4.0%	6.9%	9.5%	13.3%
UBS Anfos	1956	2'299	5.4%	Wohnen	Deutsch-CH	64.75	53.83	20.3%	2.8%	-2.3%	3.8%	-0.6%	-6.0%
CS Interswiss	1954	1'642	3.9%	Kommerziell	Gemischt	198.00	182.30	8.6%	4.2%	-3.3%	9.4%	-2.1%	-1.5%
UBS Swissreal	1962	1'631	3.8%	Kommerziell	Deutsch-CH	71.30	62.30	14.4%	3.7%	-0.6%	10.5%	0.6%	6.2%
Swisscanto IFCA	1968	1'455	3.4%	Wohnen	Gemischt	138.00	105.26	31.1%	2.4%	-0.4%	4.1%	11.7%	14.4%
Immofonds	1969	1'397	3.3%	Wohnen	Deutsch-CH	434.00	309.63	40.2%	3.1%	-2.0%	3.8%	2.1%	3.6%
La Fondere	1954	1'355	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	109.50	63.18	73.3%	1.9%	1.2%	5.1%	8.8%	15.0%
FIR	1997	1'347	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	186.50	133.35	39.9%	2.1%	1.7%	7.2%	5.1%	14.0%
Schroder ImmoPLUS	1997	1'364	3.2%	Kommerziell	Deutsch-CH	157.90	111.57	41.5%	2.8%	0.9%	8.4%	10.1%	20.6%
UBS Foncipars	1943	1'275	3.0%	Wohnen	Genf / Waadt	99.40	74.15	34.1%	2.5%	-0.6%	12.8%	9.8%	17.6%
* Solvalor 61	1997	1'190	2.8%	Wohnen	Genf / Waadt	264.00	192.81	36.9%	2.0%	-2.6%	8.2%	12.3%	16.5%
* Edmond de Rothschild Swiss Immo Helvetic	2010	1'046	2.5%	Gemischt	Gemischt	136.90	113.02	21.1%	2.4%	-3.7%	13.1%	11.6%	26.2%
Immo Helvetic	1997	918	2.2%	Wohnen	Raum Bern	218.60	171.02	27.8%	3.0%	-4.9%	0.2%	15.1%	4.0%
* Realstone Swiss Property	2008	837	2.0%	Wohnen	Gemischt	138.00	122.28	12.9%	2.8%	-7.4%	5.1%	14.0%	3.1%
* Bonhote	2006	842	2.0%	Wohnen	Genf / Waadt	139.30	116.35	19.7%	2.3%	-5.9%	4.4%	7.2%	4.6%
* Procimmo	2007	811	1.9%	Kommerziell	Genf / Waadt	168.00	134.16	25.2%	3.2%	-4.3%	12.6%	13.7%	25.4%
Swissinvest RE Fund	2006	817	1.9%	Wohnen	Deutsch-CH	168.60	130.53	29.2%	2.7%	-3.2%	2.9%	9.9%	6.8%
* CS Hospitality	2010	847	2.0%	Kommerziell	Gemischt	96.70	98.80	-2.1%	3.1%	3.0%	1.0%	5.6%	3.3%
* Realstone Development Fund	2010	704	1.7%	Wohnen	Gemischt	139.00	127.30	9.2%	0.7%	0.7%	-6.8%		
* SF Sustainable	2010	683	1.6%	Wohnen	Gemischt	138.00	118.51	16.4%	2.5%	-0.4%	9.1%	8.3%	31.6%
* Patrimonium	2007	632	1.5%	Wohnen	Genf / Waadt	153.30	130.35	17.6%	2.1%	-3.6%	5.9%	15.5%	12.7%
SF Retail Properties Fund	2015	597	1.4%	Kommerziell	Gemischt	118.00	102.29	15.4%	3.3%	-1.3%	-2.5%		
* UBS Direct Residential	2006	526	1.2%	Wohnen	Deutsch-CH	15.85	13.30	19.2%	2.5%	-7.8%	-2.5%	9.8%	-1.3%
* Swisscanto RE Commercial	2010	483	1.1%	Kommerziell	Gemischt	112.30	104.85	7.1%	2.9%	-1.3%	-1.4%	2.7%	16.7%
* Polymen	2009	386	0.9%	Gemischt	Genf / Waadt	147.90	127.38	16.1%	2.1%	1.9%	5.1%	16.7%	
* UBS Direct Urban	2012	356	0.8%	Gemischt	Gemischt	12.35	11.24	9.9%	2.0%	-5.0%	5.2%	-2.0%	
* Valres Swiss Residential Fund	2014	346	0.8%	Wohnen	Genf / Waadt	128.80	107.75	19.5%	1.2%	-0.9%	-3.7%		
SF Commercial Properties Fund	2016	260	0.6%	Kommerziell	Deutsch-CH	108.40	100.61	7.7%	0.0%	0.6%	-2.0%		
* Residentia	2009	212	0.5%	Wohnen	Tessin	132.30	116.70	13.4%	2.2%	-2.7%	11.7%	15.7%	25.0%
* Streetbox Real Estate Fund	2009	159	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	387.50	271.29	42.8%	3.6%	0.6%	-10.6%	-1.1%	
* Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds													
TOTAL		42'433	100.0%				Durchschnitt	25.1%	2.7%				

Bemerkung: Marktkapitalisierungen, Gewichte und Preise basieren auf SIX Daten, NAV entsprechen den Geschäftsabschlüssen, welche intern dividendenbereinigt werden. „Gemischt“ bedeutet, das Portfolio besteht aus verschiedenen Sektoren. Regionen- und Sektorklassifizierung sowie Agio- und Ausschüttungsberechnung wurden von UBS Asset Management auf Basis der Jahresabschlüsse bestimmt. Performance ist die Gesamtrendite basierend auf Factset Daten. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Abschnitt 3

Abschluss UBS «Sima»

UBS «Sima»

Wichtigste Produktinformationen

Charakteristika

- Anlagefonds schweizerischen Rechts mit indirekt gehaltenen Immobilien
- An der SIX Swiss Exchange kotierter Immobilienfonds
- Investorenprofil: Private und Institutionelle Anleger
- Lancierungsjahr: 1950

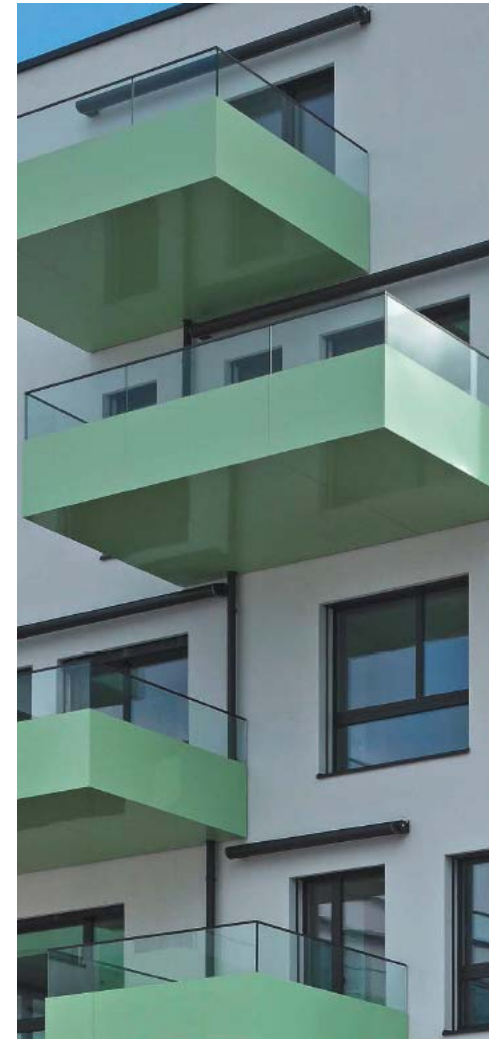
USP

- Grösster börsenkotierter Immobilienfonds in der Schweiz
- Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
- Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
- Risikostreuung durch optimierte Lage- und Nutzungsdiversifikation
- Entwicklungspotential im Bestandesportfolio

Strategie

- Produkt mit Core-Anlagestrategie
- Regionale Allokation: In der gesamten Schweiz
- Sektor Allokation: Wohnen & kommerziell

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2017



UBS «Sima»

Weitere Produktinformationen

Fondsleitung	UBS Fund Management (Switzerland) AG
Depotbank	UBS Switzerland AG
Portfolio Management	UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
Fund Manager	Martin Strub
Prüfgesellschaft	Ernst & Young
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Liegenschaftsverwaltungen	Livit AG, Wincasa AG, Apleona GVA AG, Privera AG, de Rham & Cie SA

Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Ausschüttung	Jährlich im April

Fondsdomizil	Schweiz
Rechnungswährung	Schweizer Franken (CHF)
Benchmark	SXI Real Estate Funds TR
ISIN-Nr.	CH0014420878
Valoren-Nr.	1442087
Telekurs ID	SIMA
Bloomberg-Ticker	SIMA SW

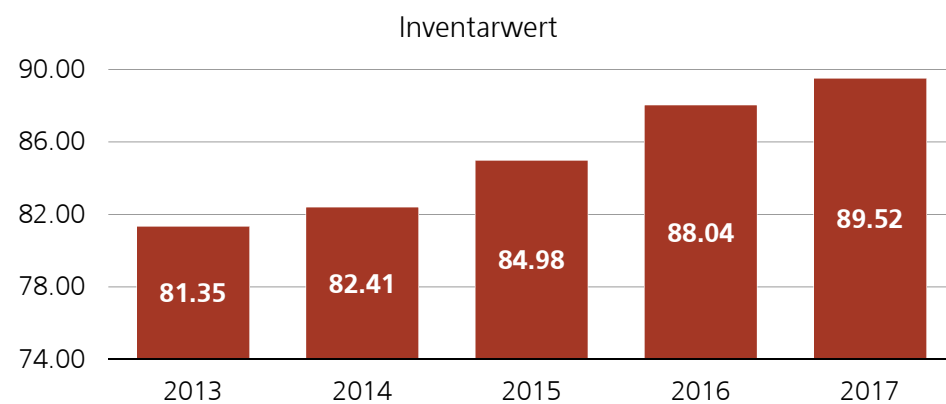
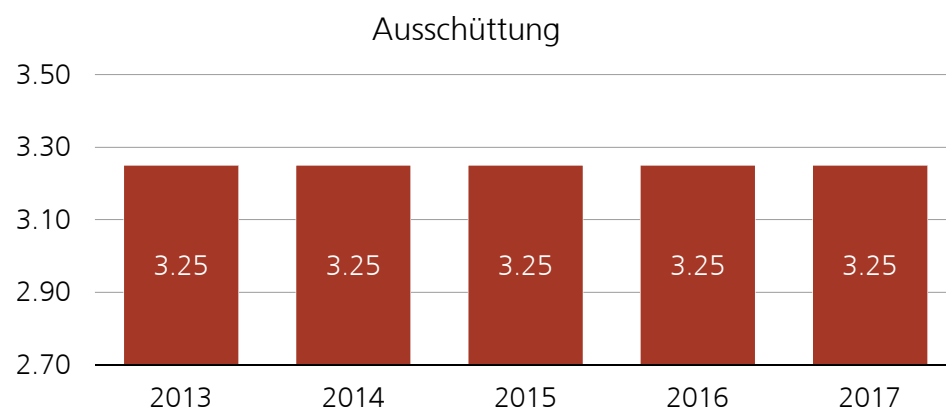
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2017

UBS «Sima»

Key Data

- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei CHF 3.25 belassen
- 1,7% NAV-Wachstum durch positive Marktentwicklung sowie attraktive Sanierungs- und Neubauprojekte

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Performance	9,8%	3,8%	4,8%
Anlagerendite	5,6%	7,7%	7,4%
Ausschüttungsrendite	2,9%	3,1%	3,1%
Agio	25,1%	19,3%	24,1%
Mietausfallrate	4,8%	5,3%	5,1%
Fremdfinanzierungsquote	20,2%	18,8%	22,4%



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

UBS «Sima»

Kurzportrait per 31. Dezember 2017

Der Fonds investiert in Wohnbauten wie auch kommerziell genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Das Schwergewicht der Anlagen bilden die grossen Städte und deren Agglomeration.

Gründungsjahr	1950
Anzahl Liegenschaften	356
Nutzung	
Wohnen	49%
Büro	18%
Verkauf	14%
Gewerbe	11%
Parken	5%
Sonstige kommerzielle	3%
Liegenschaftsstandorte	
Kanton Zürich	48%
Kanton Basel-Stadt / Basel-Land	12%
Kanton Bern	8%
Kanton Genf	8%
Kanton Waadt	5%

Nettofondsvermögen	CHF 6224 Mio.
Verkehrswert	CHF 8887 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 395 Mio.
Mietausfallrate	4,8%
Fremdfinanzierungsquote	20,2%
Anlagerendite	5,6%
Performance	9,8%



Hinweis: Hinweis: Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. 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.

UBS «Sima»

Highlights



Morges (VD), «Ilôt sud»

- Ersatzneubau
- Investitionsvolumen ca. CHF 120 Mio.
- Zertifizierter Minergie®-Standard, Photovoltaikanlage, Fernwärme
- 162 Wohnungen, 3400 m² Büro, 1400 m² Verkauf, 277 Einstellplätze
- Fertigstellung per 2. Quartal 2021 geplant
- Bruttorendite ca. 4,2%



Binningen (BL), Hauptstrasse

- Gesamtanierung
- Investitionsvolumen ca. CHF 24 Mio.
- Realisierung im Minergie®-Standard, Fernwärme
- 4700 m² kommerzielle Fläche
- Ankermieter Psychiatrie Baselland, Mietvertrag 25 Jahre (bis 2045)
- Fertigstellung per 2. Quartal 2020 geplant
- Bruttorendite ca. 4,2%



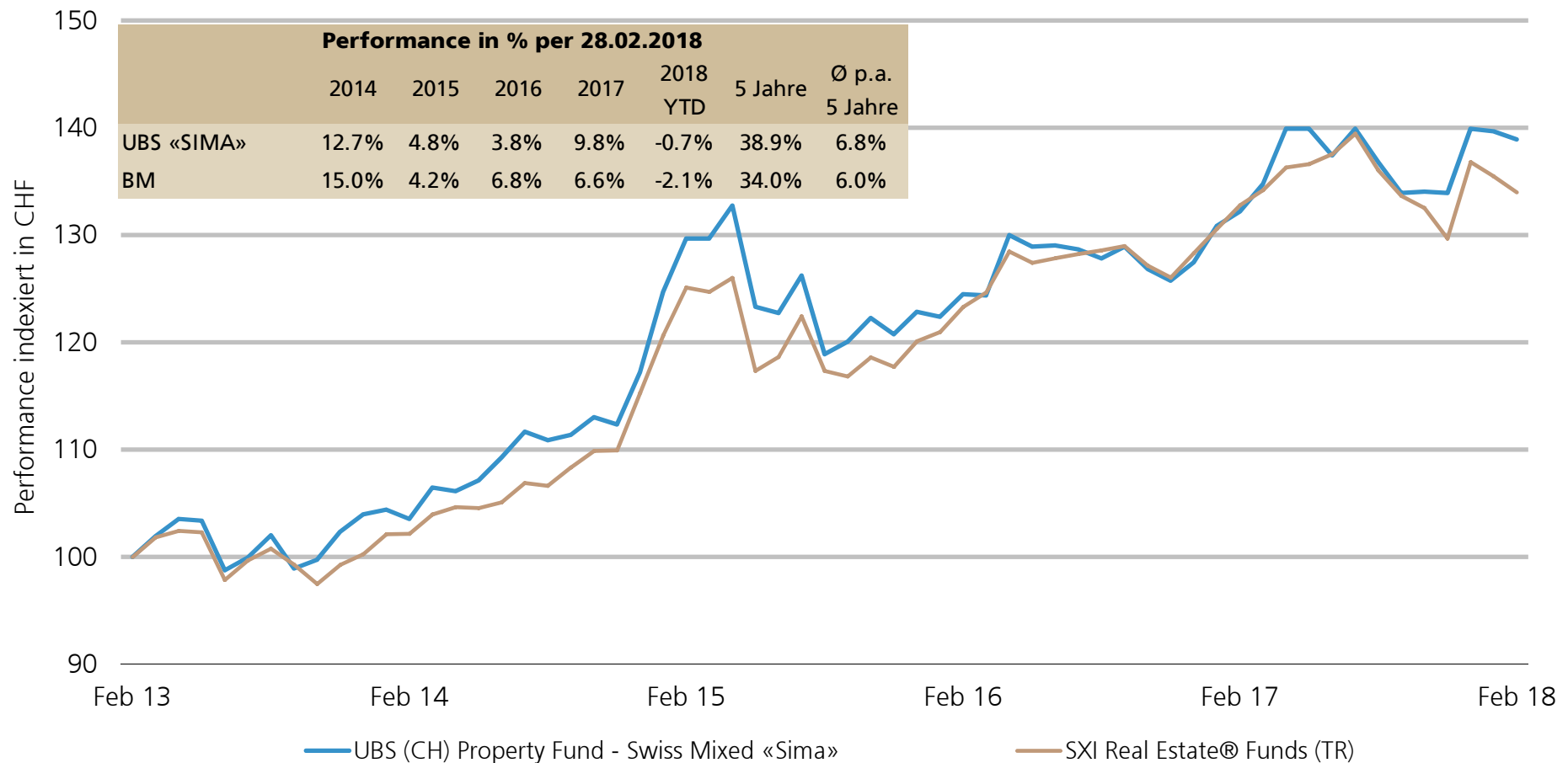
Zürich (ZH), Anemonenstrasse

- Umnutzung von Büro zu Wohnen
- Investitionsvolumen ca. CHF 23 Mio.
- Zertifizierter Minergie®-Standard, Aufstockung im Minergie®-P-Standard
- 72 Wohnungen, 290 m² kommerzielle Fläche
- Fertigstellung per 2. Quartal 2019 geplant
- Bruttorendite ca. 3,6%

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

UBS «Sima»

Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Februar 2018

Bemerkung: Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. 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.

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

«Wir wollen auch beim
Thema Nachhaltigkeit ein
i-Pünktli besser sein.»

Martin Strub

–

Fund Manager
UBS «Sima»



Nachrichtigkeitsbericht des UBS «Sima» per 31. Dezember 2017 unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Abschnitt 4

Abschluss UBS «Foncipars»

UBS «Foncipars»

Wichtigste Produktinformationen

Charakteristika

- Anlagefonds schweizerischen Rechts mit indirekt gehaltenen Immobilien
- An der SIX Swiss Exchange kotierter Immobilienfonds
- Investorenprofil: Private und Institutionelle Anleger
- Lancierungsjahr: 1943

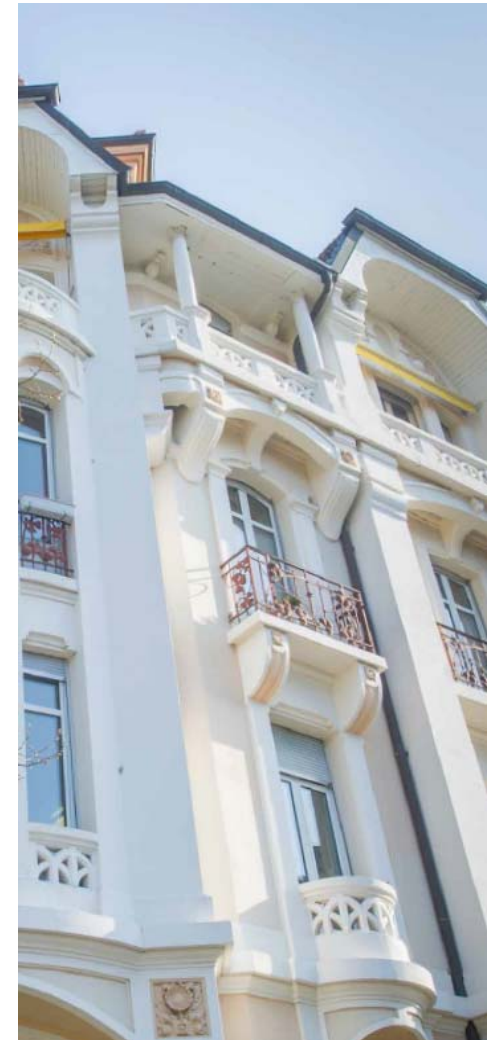
USP

- Börsenkotierter Immobilienfonds in der Schweiz
- Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
- Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
- Risikostreuung durch optimierte Lage- und Nutzungsdiversifikation
- Entwicklungspotential im Bestandesportfolio

Strategie

- Produkt mit Core-Anlagestrategie
- Regionale Allokation: Westschweiz
- Sektor Allokation: Wohnen

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2017



UBS «Foncipars»

Weitere Produktinformationen

Fondsleitung	UBS Fund Management (Switzerland) AG
Depotbank	UBS Switzerland AG
Portfolio Management	UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
Fund Manager	Elvire Massacand
Prüfgesellschaft	Ernst & Young
Schätzungsexperte	KPMG AG, Real Estate, Zürich
Liegenschaftsverwaltungen	Livit AG, Wincasa AG, Apleona GVA AG, Privera AG, de Rham & Cie SA

Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Ausschüttung	Jährlich im April

Fondsdomizil	Schweiz
Rechnungswährung	Schweizer Franken (CHF)
Benchmark	SXI Real Estate Funds TR
ISIN-Nr.	CH0014420852
Valoren-Nr.	1442085
Telekurs ID	FONC
Bloomberg-Ticker	FONC SW

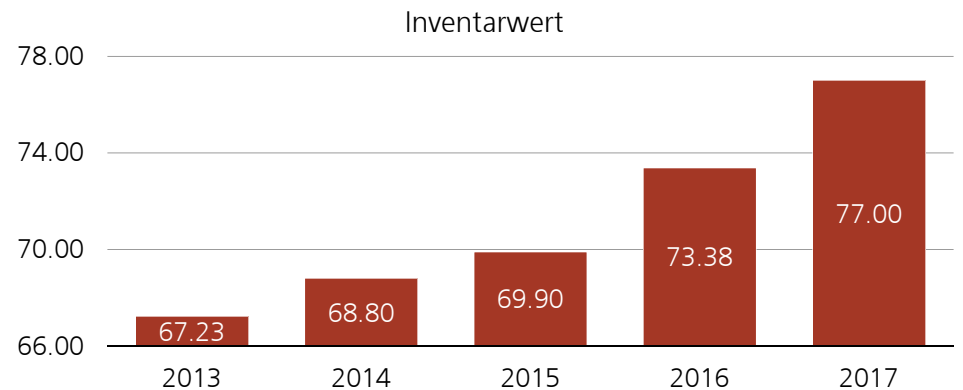
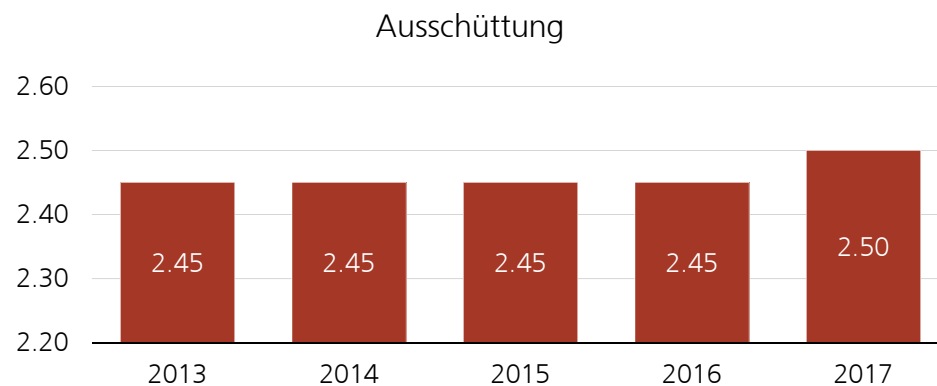
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2017

UBS «Foncipars»

Key Data

- Die Fondsleitung hat aufgrund des positiven Resultates entschieden, die Ausschüttung pro Anteil auf CHF 2.50 zu erhöhen
- 4,9% NAV-Wachstum durch positive Marktentwicklung sowie attraktive Sanierungs- und Neubauprojekte

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Performance	12,8%	9,8%	2,1%
Anlagerendite	8,6%	8,8%	5,3%
Ausschüttungsrendite	2,5%	2,7%	2,9%
Agio	29,9%	23,9%	21,6%
Mietausfallrate	2,2%	1,8%	2,6%
Fremdfinanzierungsquote	17,4%	14,9%	11,2%



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

UBS «Foncipars»

Kurzportrait per 31. Dezember 2017

Der Fonds investiert überwiegend in Wohnbauten, ausschliesslich in der Westschweiz. Die Anlagen konzentrieren sich mehrheitlich auf die Städte Genf und Lausanne und deren Agglomeration.

Gründungsjahr	1943
Anzahl Liegenschaften	130
Nutzung	
Wohnen	87%
Parken	5%
Verkauf	3%
Büro	2%
Gewerbe	2%
Sonstige kommerzielle	1%

Liegenschaftsstandorte

Kanton Waadt	63%
Kanton Genf	26%
Kanton Freiburg	5%
Kanton Wallis	4%
Kanton Neuenburg	2%

Nettofondsvermögen	CHF 988 Mio.
Verkehrswert	CHF 1353 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 72 Mio.
Mietausfallrate	2,2%
Fremdfinanzierungsquote	17,4%
Anlagerendite	8,6%
Performance	12,8%



Hinweis: Hinweis: Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. 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.

UBS «Foncipars»

Highlights



Nyon (VD), Rue de la Morâche

- Neubauprojekt im Minergie®-Standard gebaut und zertifiziert.
- Investitionsvolumen ca. CHF 52 Mio.
- 1 Mehrfamilienhaus mit total 94 Wohnungen und 42 Parkplätzen
- Sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Bezug in Etappen ab 1Q18 bis 3Q19 geplant
- Bruttorendite 4,9%



Genève (GE), Avenue de Calas

- Gesamtsanierung und Aufstockung an zentraler Lage
- Investitionsvolumen ca. CHF 23 Mio.
- 3 Mehrfamilienhäuser mit total 88 Wohnungen und 87 Parkplätzen
- Breiter Wohnungsmix mit 2 bis 6½ Zimmern
- Fertigstellung per 2. Quartal 2018 geplant
- Bruttorendite 5%



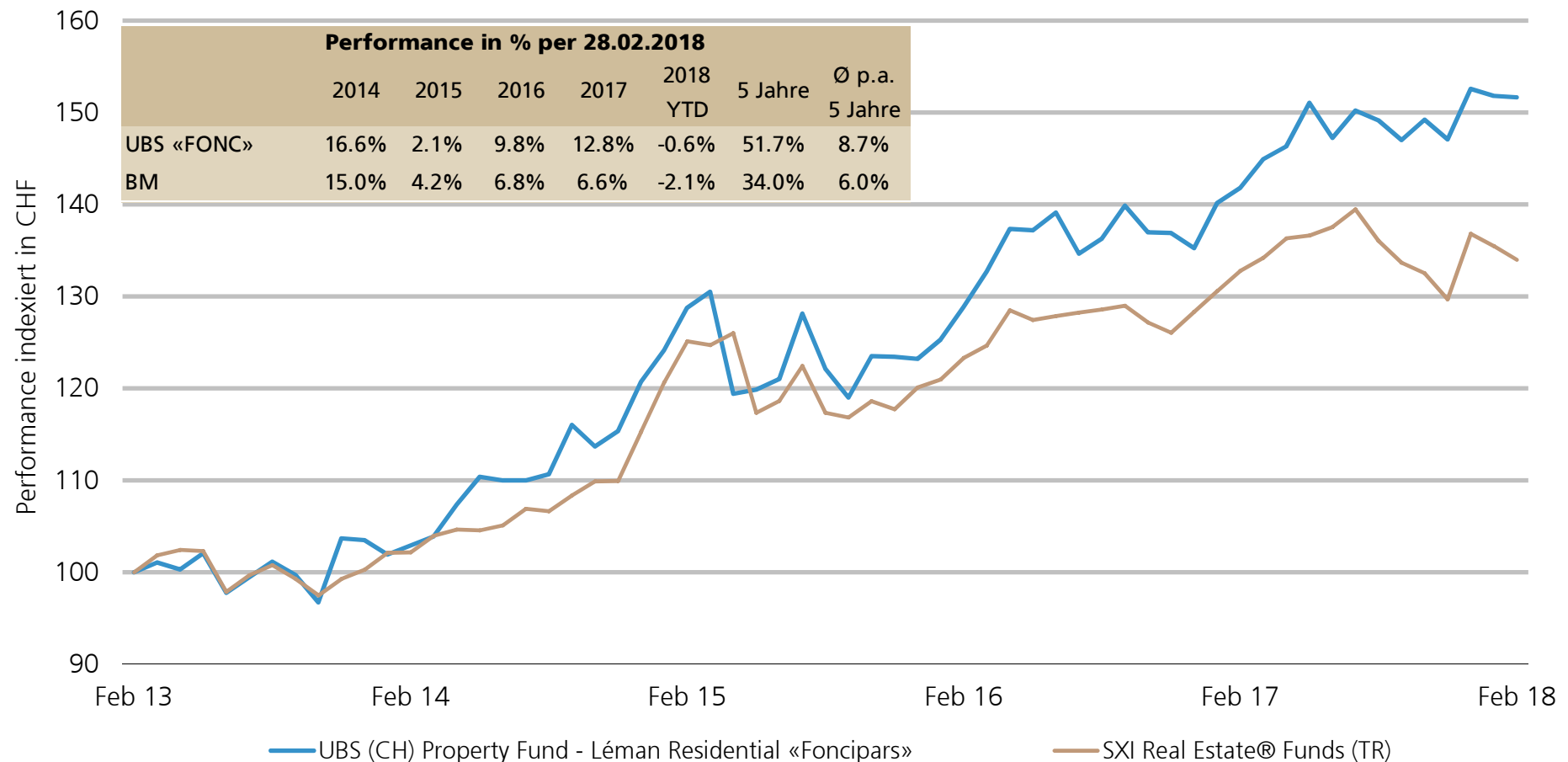
Lausanne (VD), Rue des Echelettes

- Gesamtsanierung und Ausbau Dachgeschoss
- Investitionsvolumen ca. CHF 26 Mio.
- 2 Mehrfamilienhäuser mit total 111 Wohnungen (davon 17 neu)
- Fertigstellung in Etappen bis Ende 2018
- Bruttorendite 5,1%

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

UBS «Foncipars»

Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Februar 2018

Bemerkung: Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. 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.

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement



Nachhaltigkeitsbericht des UBS «Foncipars» per 31. Dezember 2017 unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Abschnitt 5

Abschluss UBS «Swissreal»

UBS «Swissreal»

Wichtigste Produktinformationen

Charakteristika

- Anlagefonds schweizerischen Rechts mit indirekt gehaltenen Immobilien
- An der SIX Swiss Exchange kotierter Immobilienfonds
- Investorenprofil: Private und Institutionelle Anleger
- Lancierungsjahr: 1962

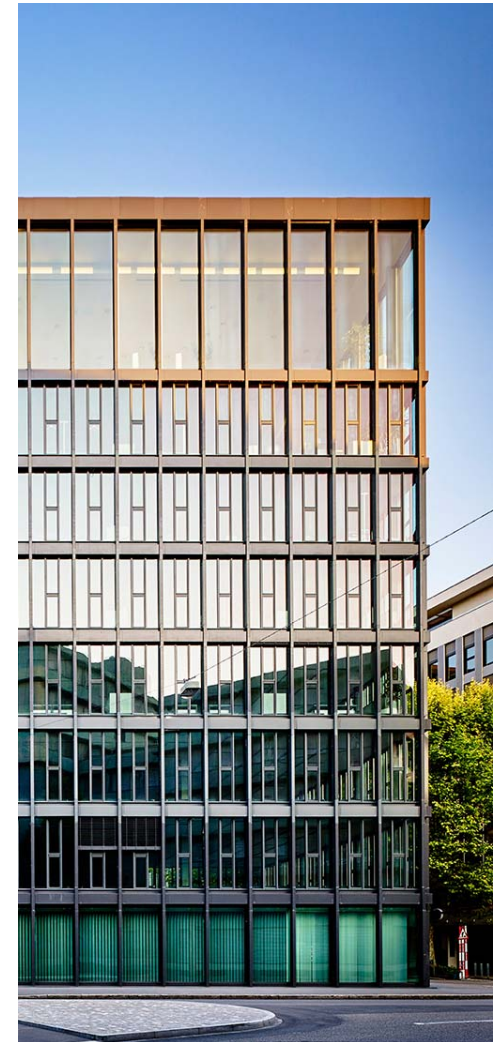
USP

- Börsenkotierter Immobilienfonds in der Schweiz
- Liquidität durch hohe Börsenkapitalisierung und kleine Stückelung
- Attraktive Anlage- und Ausschüttungsrendite
- Risikostreuung durch optimierte Lage- und Nutzungsdiversifikation
- Entwicklungspotential im Bestandesportfolio

Strategie

- Produkt mit Core-Anlagestrategie
- Regionale Allokation: Haupt- und ausgewählte Regionalwirtschaftszentren
- Sektor Allokation: Kommerzielle Nutzung (Büro, Verkauf, Gewerbe usw.)

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2017



UBS «Swissreal»

Weitere Produktinformationen

Fondsleitung	UBS Fund Management (Switzerland) AG
Depotbank	UBS Switzerland AG
Portfolio Management	UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)
Fund Manager	Jürgen Zimmermann
Prüfgesellschaft	Ernst & Young
Schätzungsexperte	KPMG AG, Real Estate, Zürich
Liegenschaftsverwaltungen	Livit AG, Wincasa AG, Apleona GVA AG, Privera AG, de Rham & Cie SA

Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Ausschüttung	Jährlich im April

Fondsdomizil	Schweiz
Rechnungswährung	Schweizer Franken (CHF)
Benchmark	SXI Real Estate Funds TR
ISIN-Nr.	CH0014420886
Valoren-Nr.	1442088
Telekurs ID	SREA
Bloomberg-Ticker	SREA SW

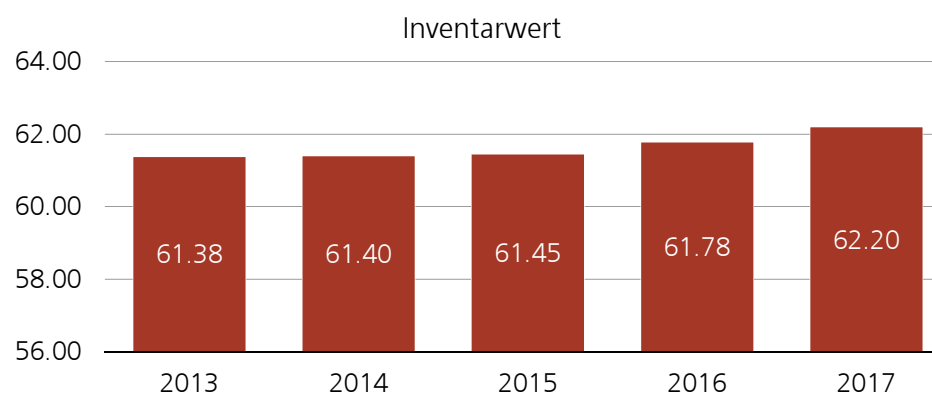
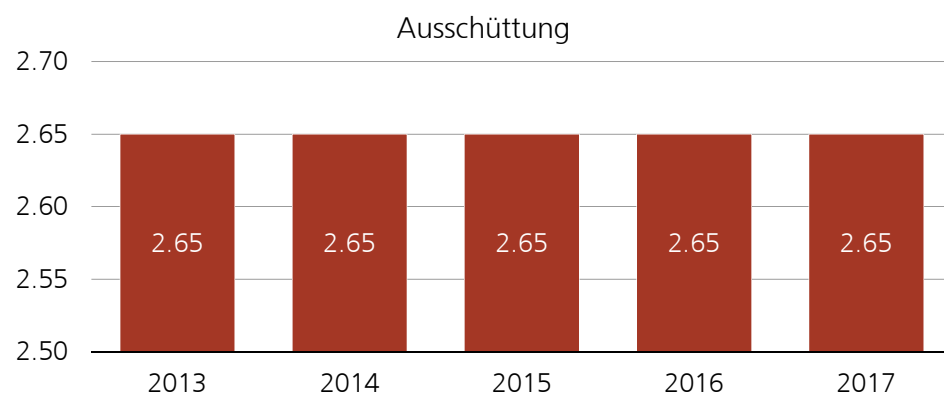
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Daten per 31. Dezember 2017

UBS «Swissreal»

Key Data

- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei CHF 2.65 belassen
- 0,7% NAV-Wachstum durch positive Marktentwicklung sowie attraktive Sanierungs- und Neubauprojekte

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Performance	10,6%	0,6%	3,9%
Anlagerendite	5,2%	5,1%	4,6%
Ausschüttungsrendite	3,7%	3,9%	3,8%
Agio	15,4%	10,0%	13,9%
Mietausfallrate	4,5%	4,4%	5,3%
Fremdfinanzierungsquote	20,3%	25,7%	19,9%



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

UBS «Swissreal»

Kurzportrait per 31. Dezember 2017

Der Fonds investiert überwiegend in Schweizer Geschäftsliegenschaften, wobei sich die Anlagen auf grosse Städte und deren Agglomeration konzentrieren.

Gründungsjahr	1962
Anzahl Liegenschaften	79
Nutzung	
Büro	35%
Gewerbe	24%
Verkauf	18%
Sonstige kommerzielle	9%
Wohnen	8%
Parken	6%

Liegenschaftsstandorte	
Kanton Zürich	22%
Kanton Basel-Stadt / Basel-Land	19%
Kanton Waadt	16%
Kanton Bern	14%
Kanton Genf	10%

Nettofondsvermögen	CHF 1423 Mio.
Verkehrswert	CHF 1898 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 96 Mio.
Mietausfallrate	4,5%
Fremdfinanzierungsquote	20,3%
Anlagerendite	5,2%
Performance	10,6%



Hinweis: Hinweis: Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. 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.

UBS «Swissreal»

Highlights



Pratteln (BL), «Mercedes City»

- Ersatzneubau
- Investitionsvolumen ca. CHF 23 Mio.
- Ca. 5000 m² vermietbare Fläche
- Mercedes-Benz Personenwagen-Center mit Werkstatt, Lager, Verkauf und Showroom
- Langfristiger Mietvertrag mit Kestenholz Automobil AG
- Fertigstellung im 2019 geplant
- Bruttorendite: ca. 5,0% - 5,3%



Pratteln (BL), «Classic Center»

- Sanierungsprojekt
- Investitionsvolumen ca. CHF 2,5 Mio.
- Ca. 2200 m² vermietbare Fläche
- Oldtime Center mit Werkstatt, Tresor, Verkauf und Showroom
- Eröffnung im Januar 2018
- Bruttorendite: ca. 5,5% - 6%



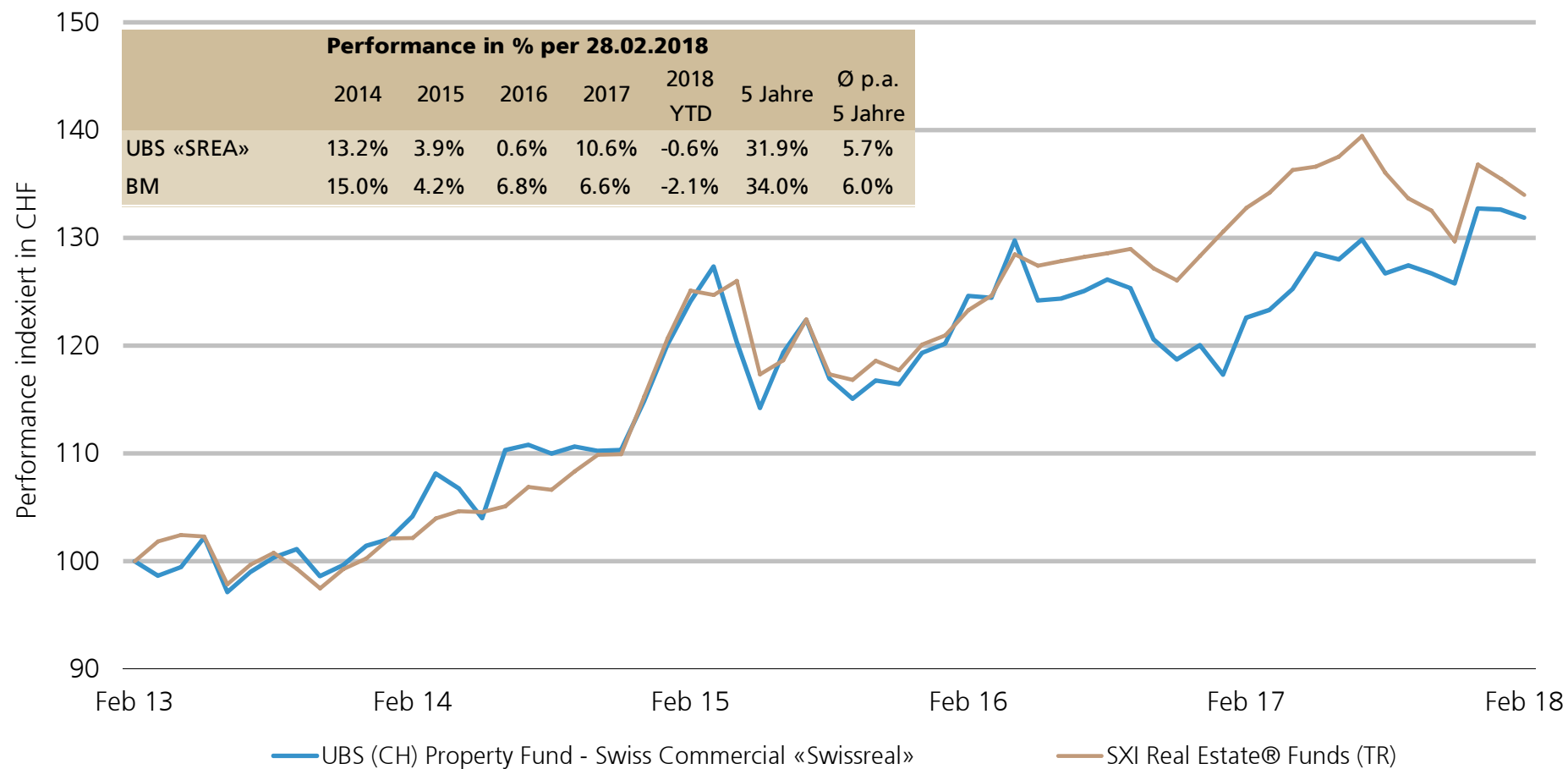
Muri b. Bern (BE), «Gümligenfeld Center»

- Akquisition Neubauprojekt
- Investitionsvolumen ca. CHF 60 Mio.
- Ca. 14 500 m² vermietbare Fläche
- Gewerbe- und Freizeitzentrum mit Retail, Büro, Kino und Gastronomie
- Vollvermietung mit langfristigen Mietverträgen
- Fertigstellung im April 2018 geplant
- Bruttorendite: ca. 5,6% - 5,9%

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

UBS «Swissreal»

Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Februar 2018

Bemerkung: Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. 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.

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

«Nachhaltiges Immobilienmanagement dient allen – den Anlegern, den Nutzern und der Umwelt.»

Jürgen Zimmermann

–

Fund Manager
UBS Swissreal



Nachhaltigkeitsbericht des UBS «Swissreal» per 31. Dezember 2017 unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Suchen Sie weitere Informationen?



Schweiz

Sprache

Kontakt

Suche



Account login

Real Estate Switzerland

Über uns Aktuelles Anlageprodukte Immobilienlösungen Nachhaltigkeit Weitere Informationen

Real Estate Switzerland

Intelligente Lösungen für Immobilien und Immobilienprodukte



UBS
Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS Anfos

Jahresbericht 2014/2015
UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»



News

November 2017

UBS «Anfos»: Kapitalerhöhung mit Bezugsre...

17. Nov 2017 17:45

Für illustrative Zwecke



Immo-Flash

UBS Asset Management's Real Estate



Editorial



Sehr ge...

Real Est. zunehm gut beh - und Ge

Erst Anfang Dezember haben wir die Pensionskasse von UBS verkünden. Ihnen die erfolgreiche Kapitalerhö der Verwaltungskommission per 1.

Immo-Update

Neues zu unseren UBS Immobilienanlageprodukten



Polizei Region Ostschweiz
Märkische Holzwerke Holzhandlung
Immobilien-Angebot: Indische Immobilienlage



Ausgabe Schweiz
Ausgabe 6, Dezember 2017



UBS «Anfos»

Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017



www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Kontakt

Urs Fäs, CFA, MRICS

Head of Investment Products
Real Estate Switzerland
Aeschenplatz 6
4051 Basel

+41-61-288 36 19
urs.faes@ubs.com

Martin Strub

Fund Manager
Real Estate Switzerland
Aeschenplatz 6
4051 Basel

+41-61-288 33 75
martin.strub@ubs.com

Elvire Massacand

Fund Manager
Real Estate Switzerland
Place Saint-François 16
1003 Lausanne

+41-61-288 94 52
elvire.massacand@ubs.com

Jürgen Zimmermann

Fund Manager
Real Estate Switzerland
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

+41-61-288 32 13
juergen.zimmermann@ubs.com

Dominic von Felten

Head of Business Development Switzerland
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

+41-41-234 60 21
dominic.von-felten@ubs.com

www.ubs.com



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 2018. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.