

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

Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2018



# Inhaltsverzeichnis

---

Abschnitt 1	<b>Schweizer Immobilienmarkt</b>	2
Abschnitt 2	<b>Real Estate Switzerland</b>	7
Abschnitt 3	<b>Abschluss UBS «Sima»</b>	13
Abschnitt 4	<b>Abschluss UBS «Foncipars»</b>	19
Abschnitt 5	<b>Abschluss UBS «Swissreal»</b>	25

Abschnitt 1

# Schweizer Immobilienmarkt

# Schweizer Immobilienmarkt

---

## Das Wichtigste in Kürze

### Opportunitäten

- Angesichts der tiefen Inflationsdynamik und der relativ teuren Bewertung des Frankens dürfte das Tiefzinsumfeld in naher Zukunft in der Schweiz weiterhin Bestand haben
- Trotz einer Verlangsamung bleibt das Fundament der Schweizer Wirtschaft weitgehend robust. Die Wirtschaftsaktivität dürfte sich 2019 im Bereich des Potenzialwachstums etablieren (1,5%)
- Die Zuwanderung zieht wieder etwas an. Eine baldige Rückkehr zu den hohen Wanderungsbilanzen wie in den Jahren 2011-2015 gilt aber zurzeit als unwahrscheinlich
- Die angekündigte Stabilisierung des Büroflächenmarktes materialisiert sich. 2018 sank das kumulierte Angebot in den fünf grössten Märkten der Schweiz um ca. 75 000 m<sup>2</sup>. Die Mietpreise dürften in den kommenden Quartalen in den meisten Märkten die Talsohle erreichen

### Herausforderungen

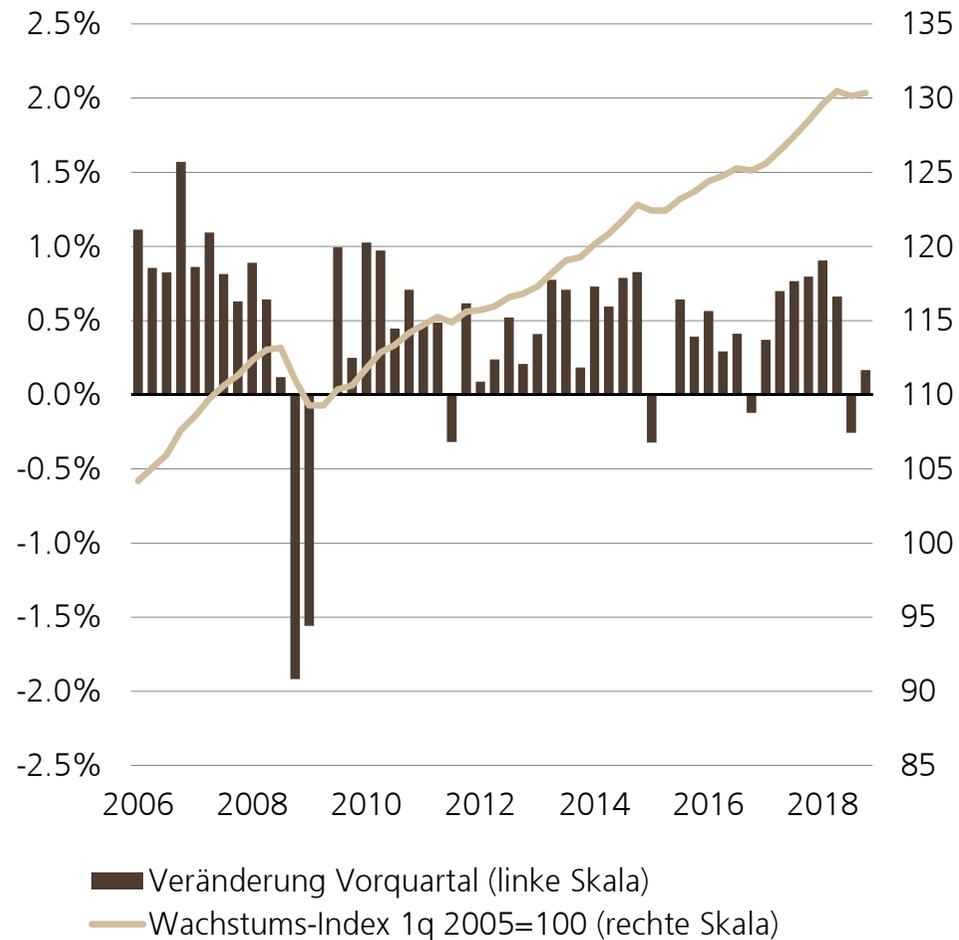
- Das geopolitische Umfeld bleibt weiterhin angespannt. Diese unsichere Lage führt zu einer Zunahme der Risiken und belastet die Wachstumsperspektiven weltweit
- Trotz einer leichten Abkühlung 2018 bleibt die Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt auf einem hohen Niveau. In mehreren Regionen der Schweiz übersteigt die Produktion neuer Wohneinheiten immer noch das Nachfragepotenzial
- Die Investoren beginnen die Herausforderungen des Schweizer Detailhandels im Immobilienmarkt einzupreisen. Die Werte der Einkaufszentren und der sekundären Retaillagen stehen vermehrt unter Druck
- Im fortgeschrittenen Immobilienzyklus rückt die Qualität der Mieterträge in den Vordergrund. Eine robuste Portfoliostruktur, eine operationelle Effizienz und ein dynamisches Asset Management stellen die drei Säulen einer Resilienzstrategie für das Management von Immobilieninvestitionen dar

Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Februar 2019

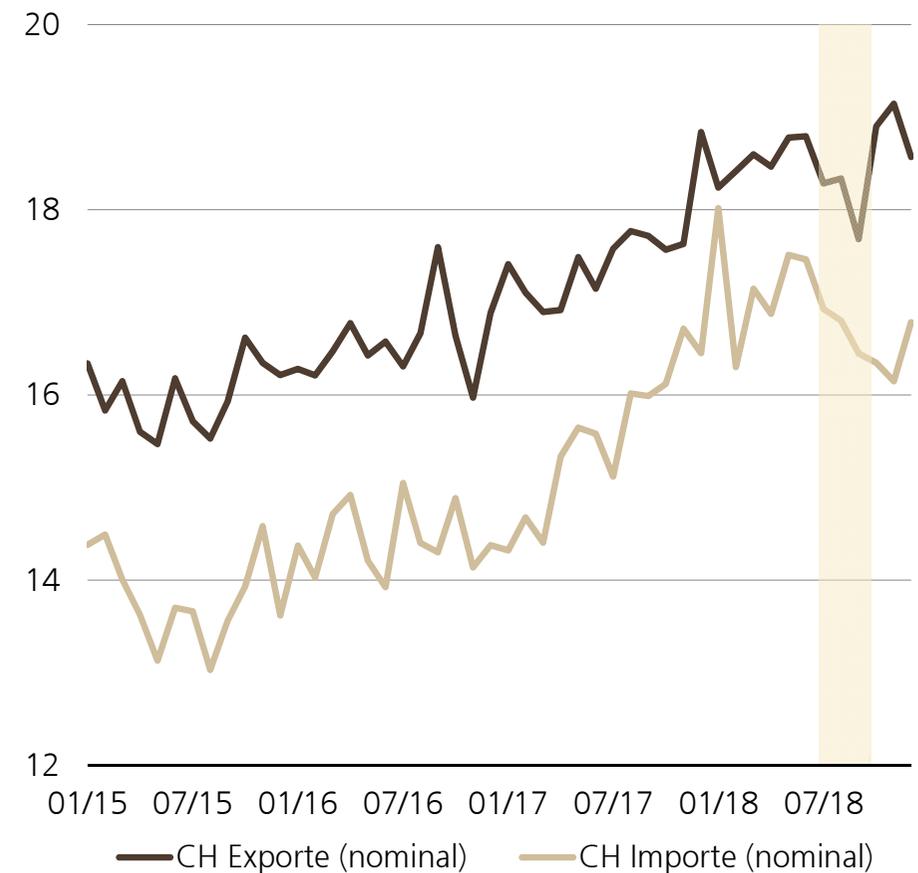
# Verlangsamung des Schweizer Wirtschaftswachstums

Die wirtschaftlichen Grundlagen bleiben aber weitgehend robust

## Schweizer BIP (real)



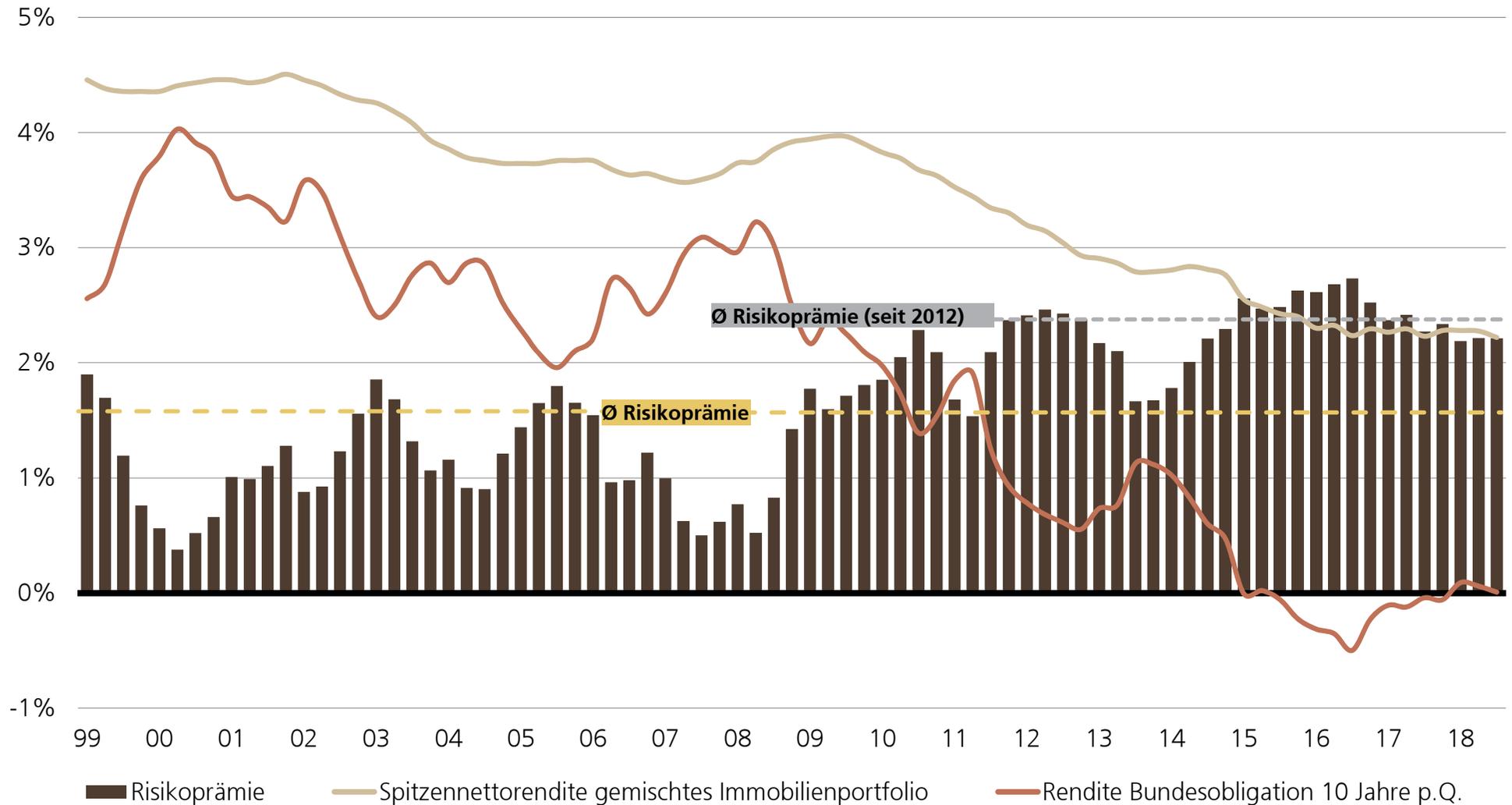
## Monatliche Import/Exportvolumina (CHF Mrd.)



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft, Eidgenössische Zollverwaltung; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Februar 2019

# Keine Entspannung im Transaktionsmarkt

Das Interesse der Investoren für Immobilienanlagen bleibt infolge des anhaltenden Tiefzinsumfeldes sehr hoch

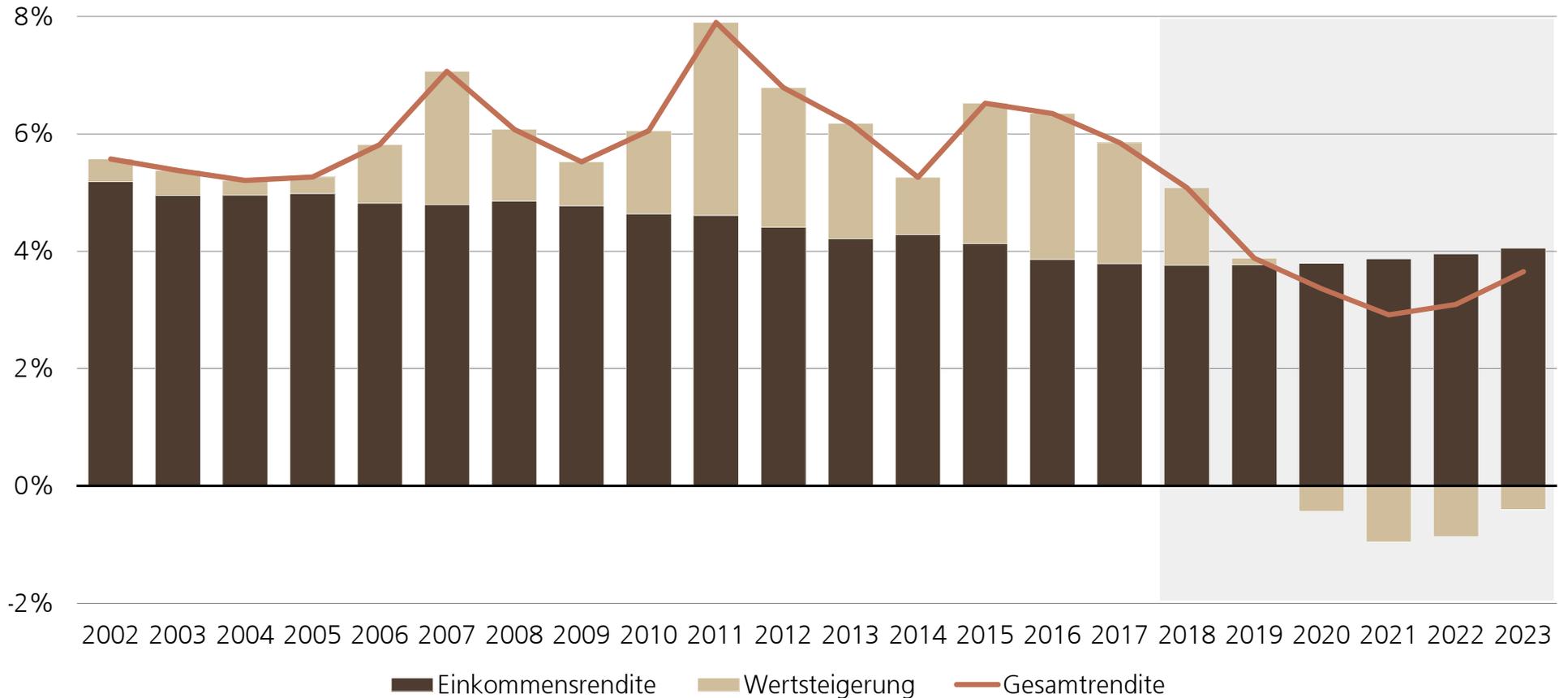


Quelle: Wüest Partner 3Q 2018; SNB; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Februar 2019

# Graduelle Normalisierung der Performance

Wertsteigerungen lassen progressiv nach und die Einkommensrendite rückt in den Vordergrund

## Erwartete Rendite im Schweizer Immobilienmarkt (auf Liegenschaftsebene, gemischte Segmente, ohne Fremdkapital)



Quelle: MSCI/Wüest Partner; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy – Switzerland; Februar 2019

Hinweis: Die Daten sind Schätzungen und keine Garantie für erwartete Renditen. Die dargestellten Prognosewerte beruhen auf der Annahme einer graduellen Normalisierung der inländischen Zinspolitik in den kommenden Jahren.

Abschnitt 2

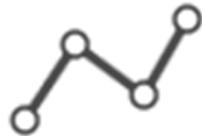
# Real Estate Switzerland

# Überzeugende Fakten...

.... zu Real Estate Switzerland

**10**   
Immobilienanlageprodukte  
und externe Mandate

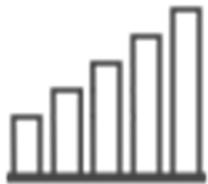
  
**1 100+**  
Liegenschaften in der Schweiz

**75** Jahre **track record**  




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

rund **CHF 22 Mrd**  
an **Anlagevermögen**



**~80**   
erfahrene Mitarbeiter  
in Basel, Zürich und Lausanne



**Nachhaltige**  
und diversifizierte Strategie



Ältester Schweizer  
Immobilienfonds mit dem  
**UBS «Foncipars»**

Daten per 31. März 2019

# 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.

## Nachhaltigkeitsberichterstattung bei RE-CH

Die Nachhaltigkeitsberichte zu den jeweiligen Produkten und auch zu RE-CH übergeordnet können auf der Homepage von Real Estate Schweiz ([www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)) in der Rubrik 'Nachhaltigkeit' abgerufen werden.



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

# Unsere Immobilienanlagelösungen...

.... auf einen Blick

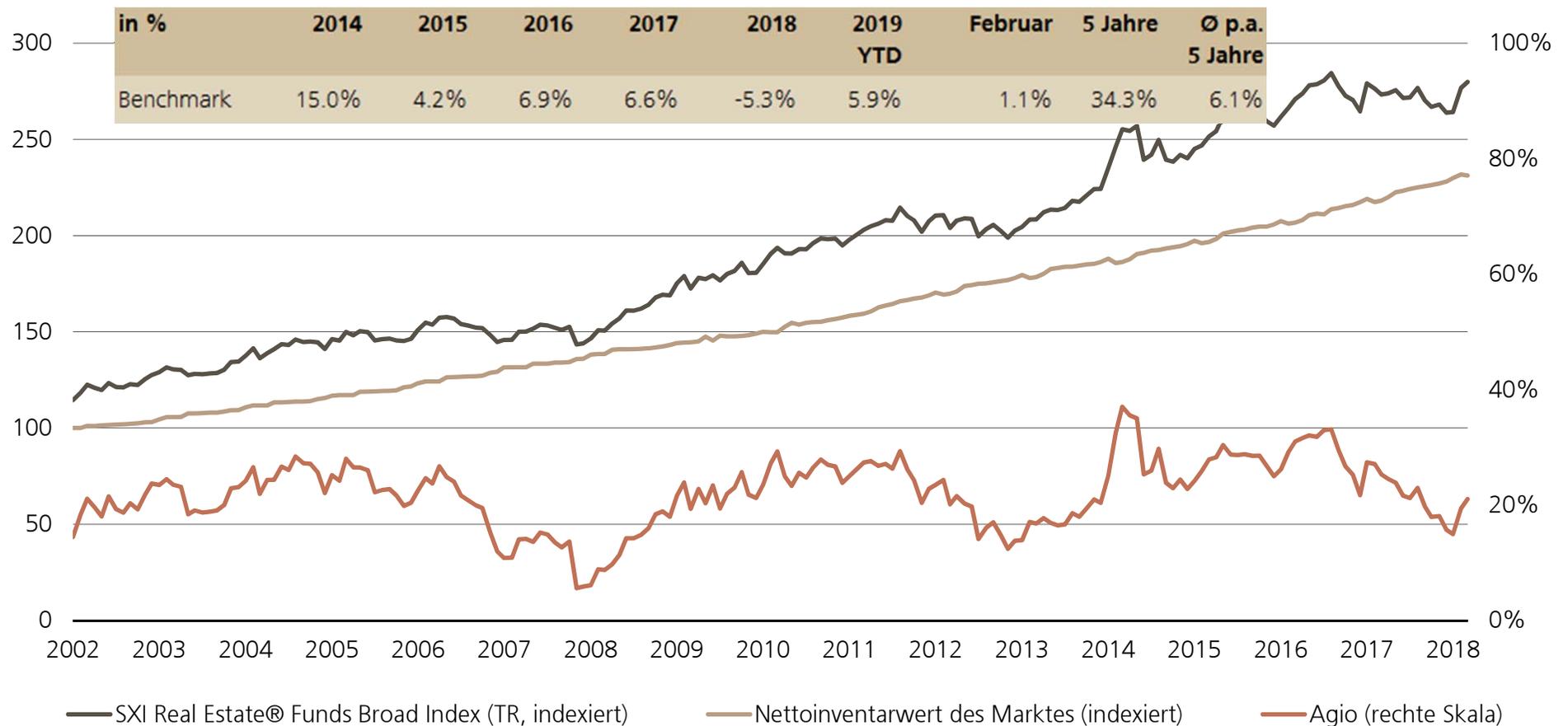
			Verkehrswert (Mio. CHF)				
			2014	2015	2016	2017	2018 <sup>1</sup>
<b>Anlageschwerpunkte</b>							
<b>Kotierte Fonds</b>							
UBS Direct Residential	Wohnbauten	D-CH	482	510	524	552	684
UBS Direct Urban	Gemischte Bauten	ganze CH	130	234	326	352	407
UBS «Foncipars»	Wohnbauten	W-CH	1033	1112	1243	1353	1432
UBS «Anfos»	Wohnbauten	D-CH	2130	2212	2326	2466	2607
UBS «Swissreal»	Kommerzielle Bauten	ganze CH	1557	1687	1851	1898	1970
UBS «Sima»	Gemischte Bauten	ganze CH	7509	8046	8516	8887	9326
<b>Anlagestiftungen</b>							
UBS AST-KIS	Kommerzielle Bauten	ganze CH	416	447	588	621	681
UBS AST-IS	Gemischte Bauten	ganze CH	1648	1728	1915	2027	2208
<b>Externe Mandate</b>							
Pensionskasse	Gemischte Bauten	ganze CH				2787	2787
<b>Total Portfolio</b>			<b>14'905</b>	<b>15'976</b>	<b>17'289</b>	<b>20'943</b>	<b>22'102</b>
<b>Veränderung gegenüber Vorjahr (%)</b>			<b>5.7</b>	<b>7.2</b>	<b>8.2</b>	<b>21.1</b>	<b>5.5</b>

<sup>1</sup> UBS «Anfos» per 30.09.2018; UBS «Sima», UBS «Foncipars», UBS «Swissreal», UBS Direct Residential und UBS Direct Urban per 31.12.2018; AST-IS und AST-KIS per 28.02.2019; PK Mandat per 31.12.2017

# Performance von kotierten Schweizer Immobilienfonds

Entwicklung der Agios 1. Januar 2003 bis 28. Februar 2019

## Total Return Index



Quelle: UBS Asset Management, SXI Real Estate Funds Index, Bloomberg, Immobilienfonds Geschäftsabschlüsse  
**Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen**

# Update - SXI Real Estate® Funds Broad

Daten per 28. Februar 2019

Name	Lanciert	Marktkap. (Mio)	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Dvd- rendite	Perf. YTD	Perf. 2018	Perf. 2017	Perf. 3YR
UBS Sima	1950	8'030	18.6%	Gemischt	Deutsch-CH	115.50	89.94	28.4%	2.8%	8.2%	-2.0%	9.8%	19.1%
CS Siat	1956	2'926	6.8%	Gemischt	Deutsch-CH	189.50	145.18	30.5%	2.8%	6.0%	-9.1%	8.8%	8.5%
* CS LivingPlus	2007	2'797	6.5%	Wohnen	Deutsch-CH	134.10	107.16	25.1%	2.5%	4.9%	-7.4%	4.5%	9.6%
* CS Green	2009	2'414	5.6%	Gemischt	Deutsch-CH	133.20	113.35	17.5%	2.7%	4.1%	-3.2%	6.9%	14.5%
UBS Anfos	1956	2'468	5.7%	Wohnen	Deutsch-CH	69.50	55.51	25.2%	2.6%	7.7%	0.1%	3.8%	11.8%
CS Interswiss	1954	1'644	3.8%	Kommerziell	Gemischt	198.20	182.59	8.6%	4.2%	8.4%	-6.6%	9.4%	4.2%
UBS Swissreal	1962	1'621	3.8%	Kommerziell	Deutsch-CH	70.85	62.59	13.2%	3.7%	4.3%	-1.7%	10.5%	8.2%
Immofonds	1969	1'403	3.3%	Wohnen	Deutsch-CH	436.00	325.58	33.9%	3.1%	6.5%	-4.5%	3.8%	8.9%
Schroder ImmoPLUS	1997	1'395	3.2%	Kommerziell	Deutsch-CH	161.50	132.35	22.0%	2.8%	7.8%	-8.1%	8.4%	16.1%
Swisscanto IFCA	1968	1'421	3.3%	Wohnen	Gemischt	134.90	107.64	25.3%	2.4%	7.5%	-7.2%	4.1%	12.3%
La Fonciere	1954	1'367	3.2%	Wohnen	Genf / Waadt	110.50	75.84	45.7%	1.9%	8.4%	-3.8%	5.1%	15.2%
FIR	1997	1'350	3.1%	Wohnen	Genf / Waadt	187.00	141.55	32.1%	2.1%	5.6%	-1.4%	7.2%	16.8%
UBS Foncipars	1943	1'234	2.9%	Wohnen	Genf / Waadt	96.20	77.73	23.8%	2.6%	4.5%	-5.6%	12.8%	17.2%
* Solvalor 61	1997	1'152	2.7%	Wohnen	Genf / Waadt	256.00	194.57	31.6%	2.0%	4.8%	-7.9%	8.2%	11.5%
* Edmond de Rothschild Swiss	2010	1'004	2.3%	Gemischt	Gemischt	131.50	115.05	14.3%	2.6%	2.0%	-7.1%	13.1%	18.1%
Immo Helvetic	1997	944	2.2%	Wohnen	Raum Bern	214.50	175.11	22.5%	3.0%	8.3%	-10.8%	0.2%	4.2%
* SF Sustainable	2010	874	2.0%	Wohnen	Gemischt	132.50	119.37	11.0%	2.9%	0.6%	-0.6%	9.1%	17.7%
* Realstone Swiss Property	2008	873	2.0%	Wohnen	Gemischt	132.90	122.49	8.5%	2.9%	3.4%	-11.0%	5.1%	9.5%
* Bonhote	2006	826	1.9%	Wohnen	Genf / Waadt	134.20	117.45	14.3%	2.3%	3.2%	-10.1%	4.4%	3.0%
Swissinvest RE Fund	2006	809	1.9%	Wohnen	Deutsch-CH	167.00	133.12	25.5%	2.7%	6.3%	-7.3%	2.9%	10.2%
* CS Hospitality	2010	792	1.8%	Kommerziell	Gemischt	90.50	97.11	-6.8%	3.4%	4.3%	-4.6%	1.0%	8.2%
* Procimmo	2007	785	1.8%	Kommerziell	Genf / Waadt	162.50	136.57	19.0%	3.3%	5.5%	-9.1%	12.6%	19.4%
* Patrimonium	2007	733	1.7%	Wohnen	Genf / Waadt	150.40	131.96	14.0%	2.3%	4.4%	-6.1%	5.9%	14.5%
SF Retail Properties Fund	2015	652	1.5%	Kommerziell	Gemischt	117.00	103.25	13.3%	3.6%	4.0%	-1.6%	-2.5%	
* Realstone Development Fund	2010	653	1.5%	Wohnen	Gemischt	129.00	131.31	-1.8%	0.9%	5.0%	-10.3%	-6.8%	
* UBS Direct Residential	2006	583	1.4%	Wohnen	Deutsch-CH	14.65	13.54	8.2%	2.7%	2.8%	-14.7%	-2.5%	-6.1%
* Swisscanto RE Commercial	2010	460	1.1%	Kommerziell	Gemischt	106.90	103.81	3.0%	3.3%	2.3%	-5.2%	-5.4%	-6.9%
* Polymen	2009	381	0.9%	Gemischt	Genf / Waadt	145.80	127.98	13.9%	2.1%	6.8%	-4.0%	2.5%	18.6%
* Dominicé Swiss Property Fund	2013	327	0.8%	Wohnen	Genf / Waadt	125.90	121.15	3.9%	2.4%	5.4%	-7.0%		
* UBS Direct Urban	2012	305	0.7%	Gemischt	Gemischt	10.60	11.32	-6.4%	2.4%	2.4%	-18.5%	5.2%	-11.2%
* Valres Swiss Residential Fund	2014	329	0.8%	Wohnen	Genf / Waadt	122.50	110.24	11.1%	2.7%	5.7%	-9.8%	-3.7%	
SF Commercial Properties Fund	2016	255	0.6%	Kommerziell	Deutsch-CH	107.80	103.71	3.9%	3.9%	4.7%	-0.6%	-2.0%	
* Residentia	2009	198	0.5%	Wohnen	Tessin	124.00	116.65	6.3%	2.4%	4.3%	-10.6%	11.7%	15.5%
* Streetbox Real Estate Fund	2009	172	0.4%	Kommerziell	Genf / Waadt	400.00	283.90	40.9%	3.6%	0.0%	9.3%	-10.6%	
<b>TOTAL</b>		<b>43'177</b>	<b>100.0%</b>				<b>Ø</b>	<b>21.0%</b>	<b>2.8%</b>	<b>5.9%</b>	<b>-5.3%</b>	<b>6.6%</b>	<b>11.7%</b>

\* Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds

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



Abschnitt 3

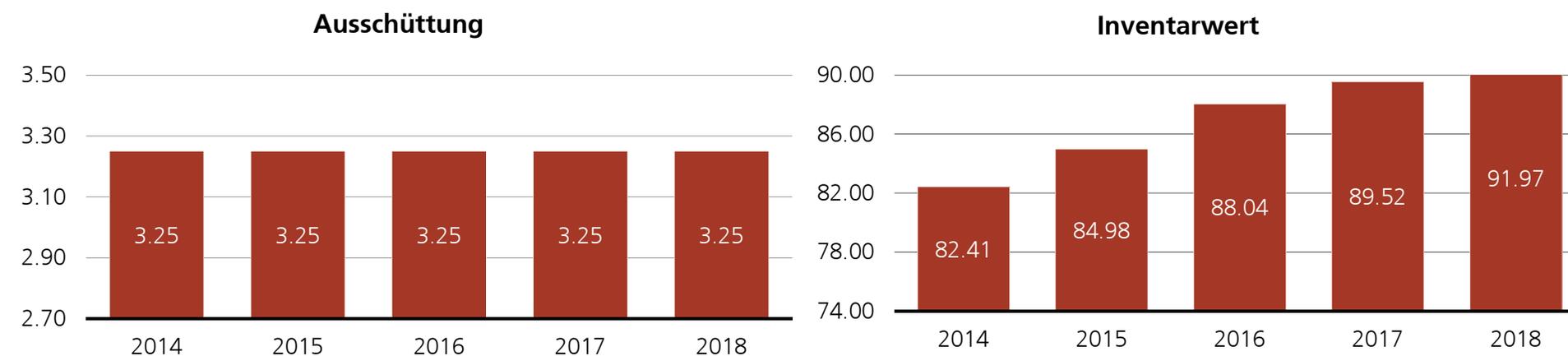
# Abschluss UBS «Sima»

# UBS «Sima»

## Key Data

- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei CHF 3.25 belassen
- 2,7% NAV-Wachstum durch positive Marktentwicklung sowie attraktive Sanierungs- und Neubauprojekte

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Performance</b>	-2,0%	9,8%	3,8%
<b>Anlagerendite</b>	6,6%	5,6%	7,7%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	3,0%	2,9%	3,1%
<b>Agio</b>	16,0%	25,1%	19,3%
<b>Mietausfallrate</b>	5,3%	4,8%	5,3%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	21,4%	20,2%	18,8%



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

# UBS «Sima»

## Key Facts per Jahresabschluss 31. Dezember 2018

- Grösster Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1950
- Gesamtschweizerisch Wohn-, gemischte und kommerzielle Immobilien
- Stabile Renditen aus dem Bestandsportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten & Bestandsliegenschaften

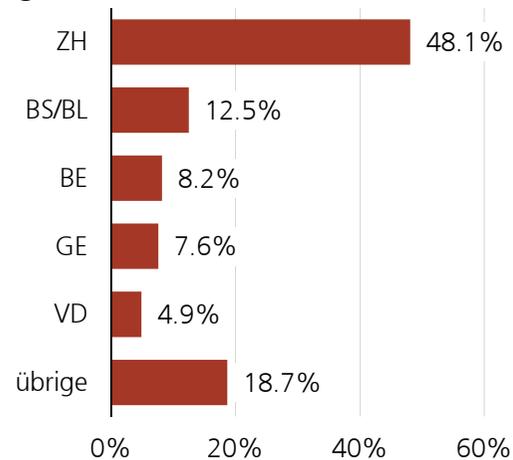


**IAZI Real Estate Award**  
«Best Latin Switzerland Properties»  
2018

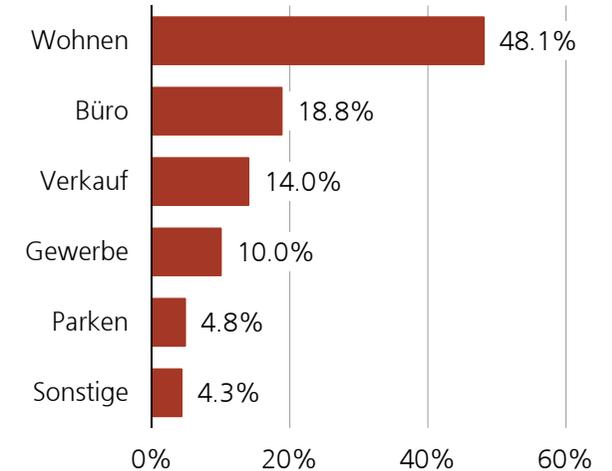
### Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 6394,3 Mio.
Verkehrswert	CHF 9326,4 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 395,3 Mio.
Mietausfallrate	5,3%
Fremdfinanzierungsquote	21,4%
Anlagerendite	6,6%
Performance	-2,0%
Anzahl Liegenschaften	350

### Regionen



### Nutzung

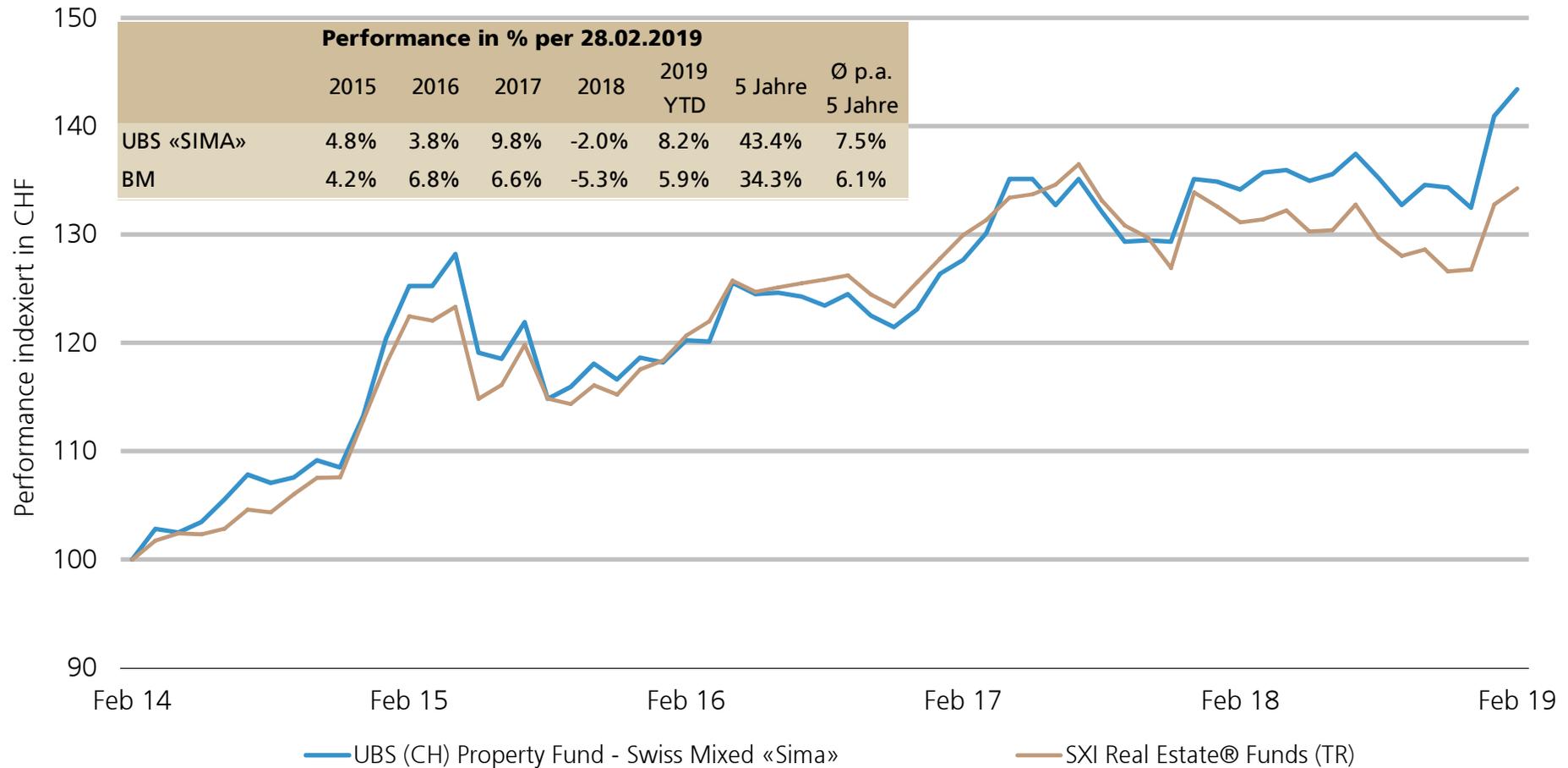


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

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

# UBS «Sima»

## Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Februar 2019

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.

# UBS «Sima»

## Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

### Basel, «Claratum»

- Hochhausprojekt am Messeplatz
- Neubauprojekt
- 100m hoher Turm mit 20m hohem Annexbau
- Investitionsvolumen ca. CHF 120 Mio.
- Primäre Wohnnutzung mit Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss
- 285 Wohnungen, davon 35 mit «MOVEment»-Konzept
- Fertigstellung im Herbst 2021 geplant



# Statement des Fund Managers

---

«Unser Asset ist das  
Wachstum aus dem  
inneren Bestand.»

**Martin Strub**  
–  
Fund Manager  
UBS «Sima»



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

Abschnitt 4

# Abschluss UBS «Foncipars»

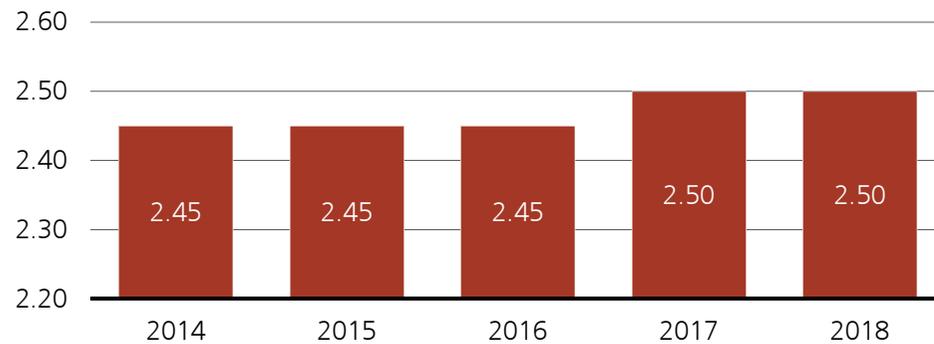
# UBS «Foncipars»

## Key Data

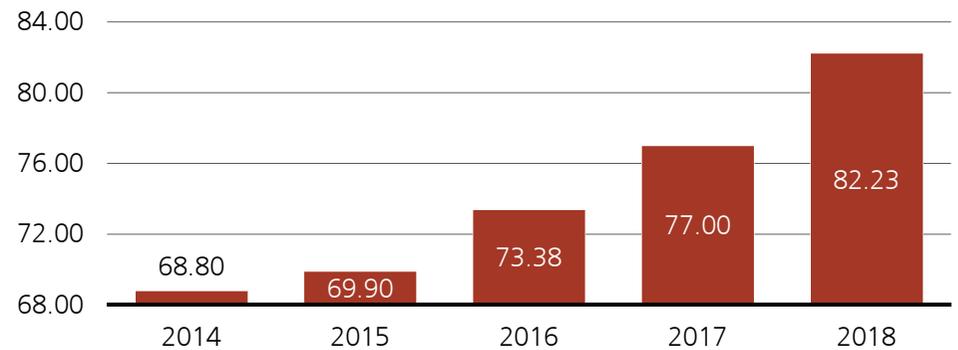
- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei CHF 2.50 belassen
- 6,8% NAV-Wachstum durch positive Marktentwicklung sowie attraktive Sanierungs- und Neubauprojekte

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Performance</b>	-5,6%	12,8%	9,8%
<b>Anlagerendite</b>	10,4%	8,6%	8,8%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	2,7%	2,5%	2,7%
<b>Agio</b>	11,9%	29,9%	23,9%
<b>Mietausfallrate</b>	5,1%	2,2%	1,8%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	19,2%	17,4%	14,9%

**Ausschüttung**



**Inventarwert**



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

# UBS «Foncipars»

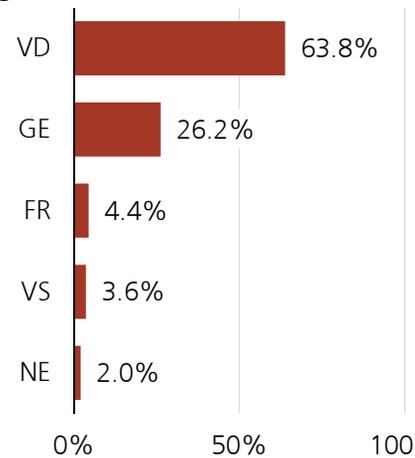
## Key Facts per Jahresabschluss 31. Dezember 2018

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1943
- Fokussierung auf Wohnbauten in der Westschweiz
- Stabile Renditen aus dem Bestandsportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten & Bestandsliegenschaften

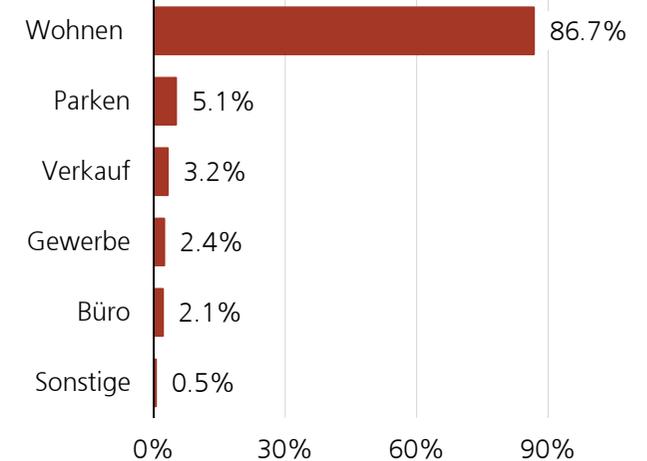
### Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 1054,8 Mio.
Verkehrswert	CHF 1431,5 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 76,4 Mio.
Mietausfallrate	5,1%
Fremdfinanzierungsquote	19,2%
Anlagerendite	10,4%
Performance	-5,6%
Anzahl Liegenschaften	131

### Regionen



### Nutzung

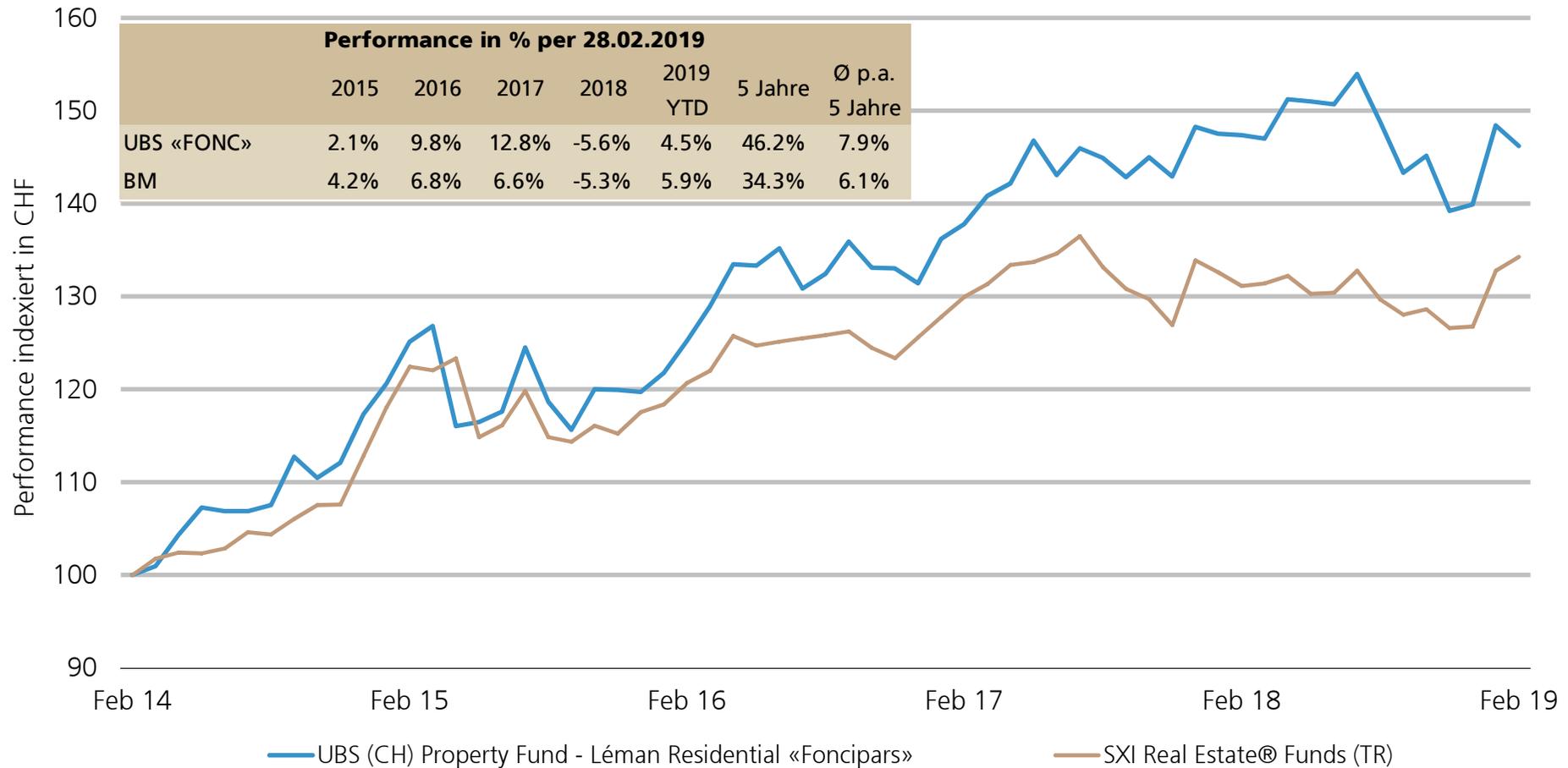


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

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

# UBS «Foncipars»

Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Februar 2019

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.

# UBS «Foncipars»

Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

## Bussigny (VD), «Twins»

- Wohnneubauprojekt
- Investitionsvolumen ca. CHF 27 Mio.
- Zwei Mehrfamilienhaus mit total 52 Wohnungen und 42 Parkplätzen
- Seesicht dank erhöhter Lage
- Fertigstellung für das Frühjahr 2020 geplant



# Statement des Fund Managers

---

«Unsere nachhaltigen Investments schützen uns vor zukünftigen Risiken und steigern den Wert unseres Portfolios langfristig.»

**Elvire Massacand**

–

Fund Manager  
UBS «Foncipars»



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

Abschnitt 5

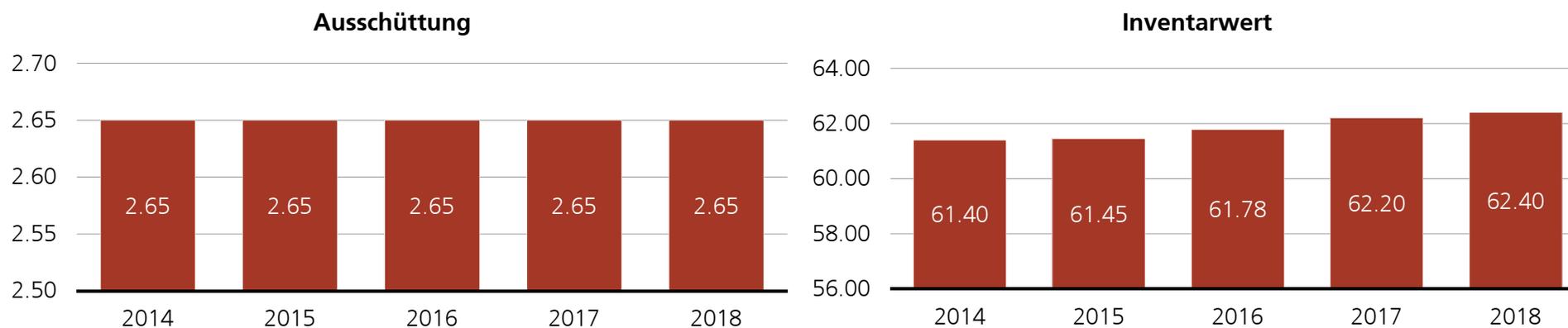
# Abschluss UBS «Swissreal»

# UBS «Swissreal»

## Key Data

- Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau bei CHF 2.65 belassen
- 0,3% NAV-Wachstum durch positive Marktentwicklung sowie attraktive Sanierungs- und Neubauprojekte

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Performance</b>	-1,7%	10,6%	0,6%
<b>Anlagerendite</b>	4,8%	5,2%	5,1%
<b>Ausschüttungsrendite</b>	3,9%	3,7%	3,9%
<b>Agio</b>	8,9%	15,4%	10,0%
<b>Mietausfallrate</b>	4,2%	4,5%	4,4%
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	21,8%	20,3%	25,7%



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

# UBS «Swissreal»

## Key Facts per Jahresabschluss 31. Dezember 2018

- Börsenkotierter Schweizer Immobilienfonds, Lancierungsjahr 1962
- Gesamtschweizerisch kommerzielle Immobilien
- Stabile Renditen aus dem Bestandesportfolio
- Inneres Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung & Nachverdichtung
- Wachstum durch Akquisition von Bauprojekten & Bestandsliegenschaften

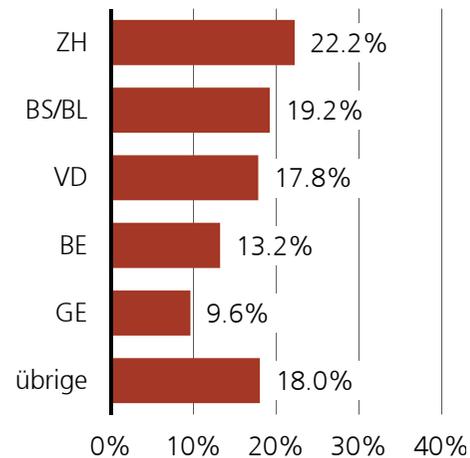


**Auszeichnung guter Bauten  
Basel-Stadt und Basel-Land 2018**  
für zwei Liegenschaften

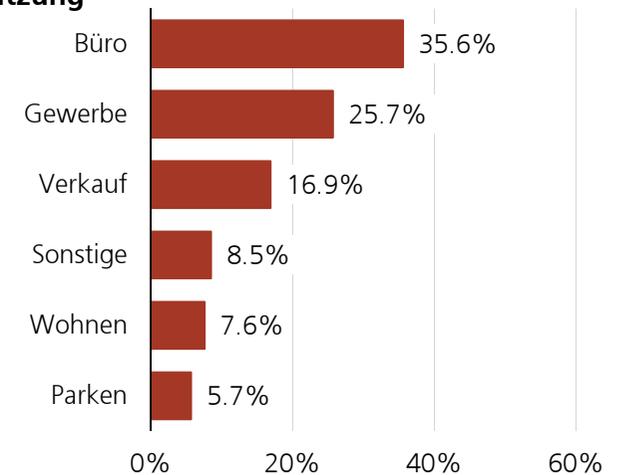
### Key Figures

Nettofondsvermögen	CHF 1427,8 Mio.
Verkehrswert	CHF 1970,3 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF 98,4 Mio.
Mietausfallrate	4,2%
Fremdfinanzierungsquote	21,8%
Anlagerendite	4,8%
Performance	-1,7%
Anzahl Liegenschaften	80

### Regionen



### Nutzung

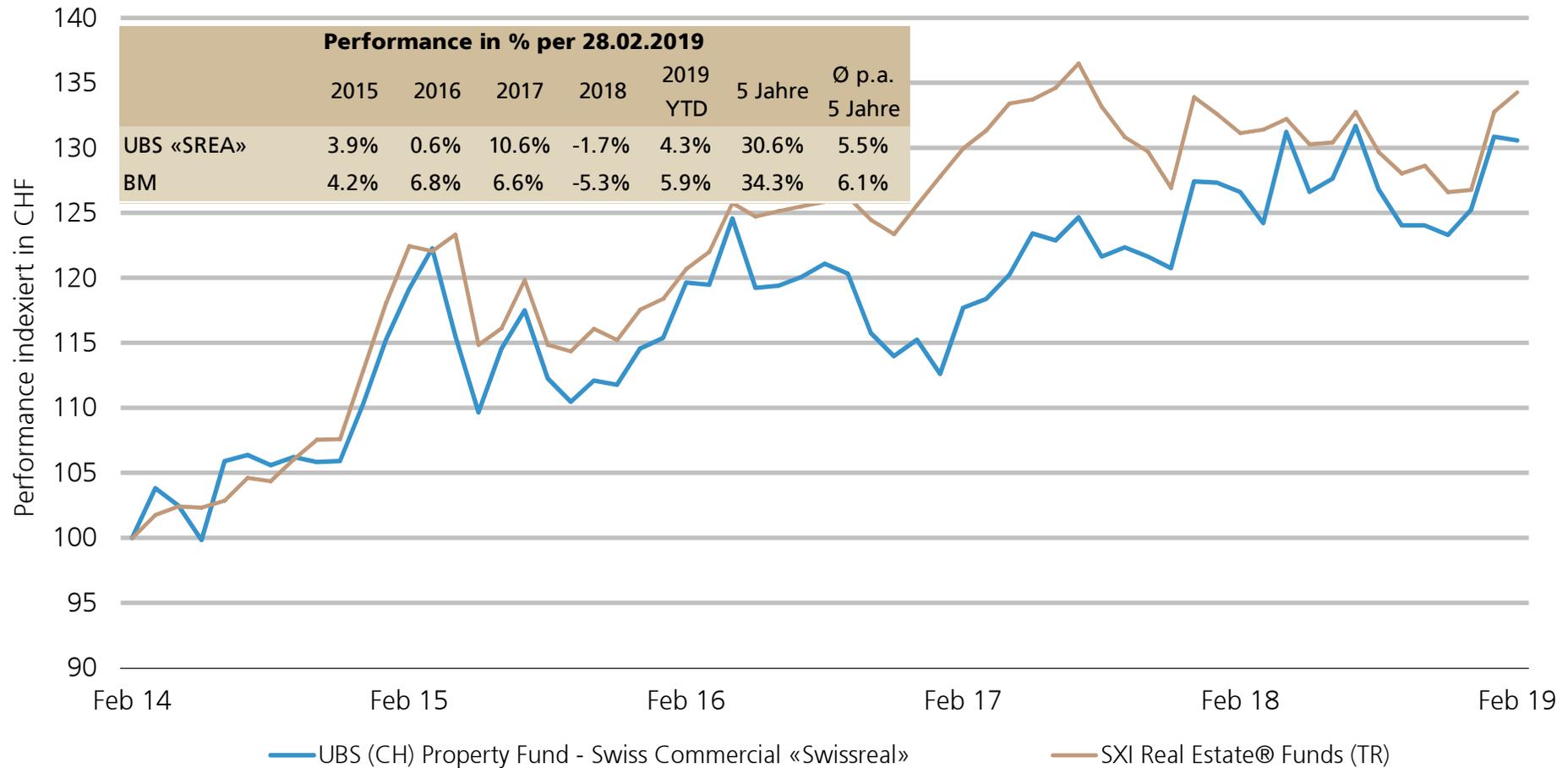


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

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

# UBS «Swissreal»

## Vergleich mit seiner Benchmark



Quelle: UBS Asset Management; per Ende Februar 2019

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.

# UBS «Swissreal»

## Aktuelles Highlight aus dem Portfolio

### Pratteln (BL), «Mercedes City»

- Ersatzneubau
- Anlagevolumen ca. CHF 23 Mio.
- Ca. 5000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- Personenwagen Center mit Werkstatt, Lager, Verkauf und Showroom
- Langfristiger Mietvertrag mit Kestenholt Automobil AG
- Fertigstellung im 2019 geplant



# Statement des Fund Managers

---

«Nachhaltigkeit fängt bei der Planung an – oft kann man schon mit einfachen Mitteln viel erreichen.»

**Jürgen Zimmermann**

–

Fund Manager  
UBS «Swissreal»



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

# 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



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



Ausgabe Schweiz  
Ausgabe 6, Dezember 2017



## Immo-Flash

UBS Asset Management's Real Estate



Editorial



Sehr ge...

Real Esti...  
zunehm...  
gut beh...  
- und Ge...

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

## Immo-Update

Neues zu unseren UBS Immobilienanlageprodukten



Polizei Region Ostschweiz  
Mittelschweiz: Regionale Wirtschaftslage  
Immobilienleistungen: Indirekte Immobilienanlagen



## UBS «Anfos»

Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017



[www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

Für illustrative Zwecke



# 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](http://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 2019. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.