

Benchmarking Anlageprodukt

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima

Reportbeschreibung

Der Benchmarking-Report stellt Informationen zu Liegenschaften, Kenn- und Finanzzahlen zum selektierten Anlageprodukt und Benchmark aus Alphaprop dar. Alle ausgewiesenen Eigenschaften des Benchmarks werden anhand der Gewichtung der zugrundeliegenden Anlageprodukte berechnet. Die Werte auf Benchmark-Ebene werden gemäss den geprüften Geschäftsberichten der zugrundeliegenden Anlageprodukte berechnet.

Übersicht Anlageprodukt

Name:	UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima
Symbol:	SIMA
ISIN:	CH0014420878
NAV (MCHF):	7374
Produkttyp:	Fund
Eröffnung:	1950
Bilanzstichtag:	31.12.
Fondsleitung:	UBS Fund Management (Switzerland) AG
Depotbank:	UBS Switzerland AG
Schätzungsexperte:	Wüest Partner AG
Thes. / Auss.:	Ausschüttend
Handelbarkeit:	Börsenkotiert
Steuerbefreit:	Nein
Neuster Geschäftsbericht:	31.12.2021

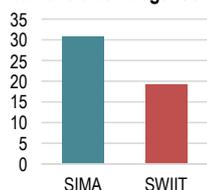
Übersicht Benchmark

Name:	SXI Real Estate Broad Funds TR
Symbol:	SWIIT
Herausgeber:	SIX
Anzahl Produkte:	40
Total NAV (MCHF):	46'624
Total Marktwert (MCHF):	63'909
Total Liegenschaften:	3'331
Beschreibung:	Der SXI Real Estate Funds Broad Index umfasst alle an SIX Swiss Exchange primärkotierten Immobilienfonds, welche mindestens 75% ihres Fondsvermögens in der Schweiz investiert haben.
Gewichtung per:	30.06.2022

Struktur Liegenschaftsportfolio

Marktwert-gewichtete Allokation des Portfolios, Werte gemäss aktuellstem Geschäftsbericht. Benchmarkwerte gemäss Gewichtung der jeweiligen Produkte.

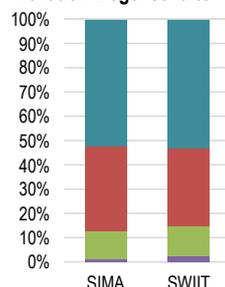
Ø Marktwert der Liegenschaften (in MCHF)



	SIMA	SWIIT	Δ(%/pp)
Ø Marktwert der Liegenschaften (in MCHF)	30.72	19.19	60%
Mittlere Ist-Bruttorendite der Liegenschaften	3.70%	4.21%	-0.5pp
(Ø) Anzahl Liegenschaften	359	83	331%

Werte gemäss aktuellstem Geschäftsbericht. Die Benchmarkwerte werden als ungewichtete Durchschnitte berechnet.

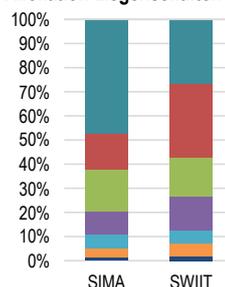
Allokation Liegenschaften nach Nutzungstyp



	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
MFH	52.2%	53.1%	-0.9
Geschäft	35.2%	32.3%	2.9
Mischnutzung	11.5%	12.2%	-0.7
Bauprojekte	1.1%	2.4%	-1.3
Baurechtgeber	0.0%	0.0%	-0.0
Ohne Angaben	0.0%	0.0%	0.0

Die Bestimmung der Nutzung erfolgt, sofern Marktwerte auf Ebene Liegenschaft verfügbar sind, auf Ebene Liegenschaft gemäss der Klassifikation im Geschäftsbericht. Wenn keine Angaben gemacht wurden, nimmt Alphaprop die Klassifizierung gemäss Art. 86 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vor. Falls die Nutzung nicht klar zugeordnet werden kann, wird die Liegenschaft unter "Ohne Angaben" klassifiziert. Bei Produkten ohne Angaben zum Marktwert auf Ebene Liegenschaft werden die Angaben zu der Verteilung des Gesamtportfolios nach Nutzung nach Marktwert verwendet.

Allokation Liegenschaften nach Grossregion

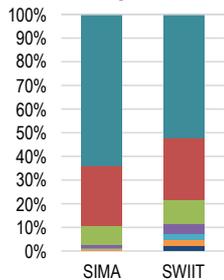


	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
Zürich	47.5%	26.7%	20.8
Genferseeregion	14.7%	30.5%	-15.7
Nordwestschweiz	17.4%	16.3%	1.0
Espace Mittelland	9.5%	13.7%	-4.2
Ostschweiz	6.0%	5.7%	0.3
Zentralschweiz	3.5%	5.4%	-1.8
Tessin	1.4%	1.8%	-0.3
Genauer Angabe fehlt	0.0%	0.0%	0.0

Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

[Mehr Informationen \[BFS\]](#)

Allokation Liegenschaften nach städtischem Charakter der Standortgemeinden

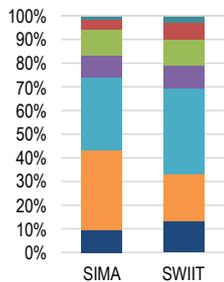


	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
Kernstadt	64.2%	52.4%	11.8
Agglomerationshauptkern	25.0%	26.1%	-1.1
Agglomerationsnebenkern	8.3%	10.0%	-1.7
Agglomerationsgürtel	1.2%	4.4%	-3.1
Mehrfach orientierte Gemeinde	0.2%	2.5%	-2.3
Kerngemeinde ausserhalb Agglomerationen	1.1%	2.4%	-1.3
Ländliche Gemeinde	0.1%	2.3%	-2.3
Genauer Standort fehlt	0.0%	0.0%	0.0

Die regionale Zuordnung erfolgt gemäss der räumlichen Typologie des BFS.

[Mehr Informationen \[BFS\]](#)

Lokale Wirtschaftsentwicklung: Beschäftigungsveränderung (5 Jahre) der Standortgemeinden



	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
-5% und weniger	1.3%	2.6%	-1.3
-5% bis 0%	4.6%	7.2%	-2.6
0% bis 2%	10.6%	11.0%	-0.5
2% bis 4%	9.6%	9.8%	-0.2
4% bis 8%	30.7%	36.1%	-5.4
8% bis 12%	33.9%	19.9%	14.0
12+%	9.4%	13.3%	-4.0
Genauer Standort fehlt	0.0%	0.0%	0.0

Die lokale Beschäftigungsveränderung widerspiegelt die Wirtschaftsaktivität, welche langfristig für den lokalen Immobilienmarkt wichtig sein kann. Beschäftigungsdaten auf Ebene Gemeinde stammen vom BFS und werden auf Ebene Liegenschaft verknüpft, die 5-jährige Veränderung wird daraus abgeleitet.

Performance und Kennzahlen

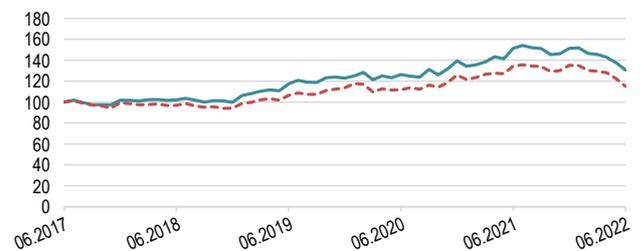
Alle ausgewiesenen Kennzahlen stammen aus den jeweiligen Geschäftsberichterstattungen. Benchmarkwerte werden als gewichtete Durchschnitte der jeweiligen Werte der zugrundeliegenden Produkte berechnet.

Performance per 30.6.2022 (Total Return)	SIMA	SWIIT
Year to Date	-13.7%	-14.9%
1 Jahr	-13.6%	-14.4%
3 Jahre	11.3%	8.1%
5 Jahre	30.7%	15.0%
Ø p.a. über 5 Jahre	5.5%	2.8%

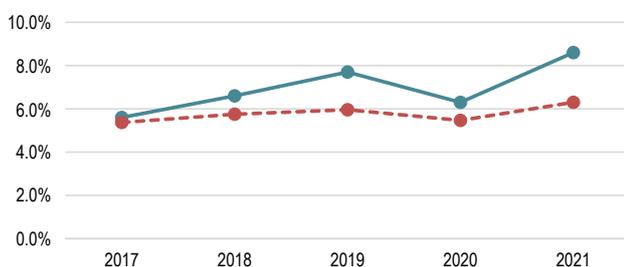
Die Performance setzt sich aus Preis- und Ausschüttungserträgen zusammen.



Performance indexiert (Total Return), 100 = 6/2017

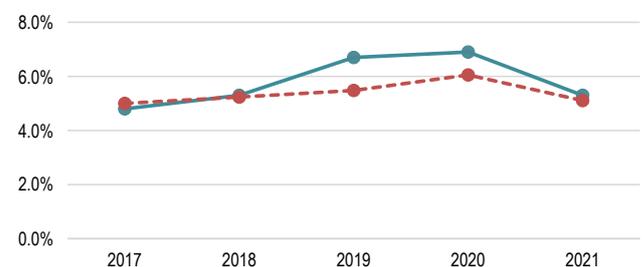


Entwicklung Anlagerendite in %



Werte gemäss jeweiligem Geschäftsbericht. Definition gemäss Asset Management Association Switzerland.

Entwicklung Mietzinsausfallsrate in %



Werte gemäss jeweiligem Geschäftsbericht. Definition gemäss Asset Management Association Switzerland.

Weitere Kennzahlen

	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
Anlagerendite	8.6%	6.4%	2.2
Ausschüttungsquote	100.9%	98.1%	2.8
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	2.2%	2.3%	-0.1
Betriebsaufwandquote (TERREF (GAV))	0.8%	0.7%	0.0
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.5%	68.7%	1.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.3%	6.2%	2.1
Fremdfinanzierungsquote	22.8%	21.1%	1.7
Mietzinsausfallsrate	5.3%	5.2%	0.1
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.7%	4.6%	1.1

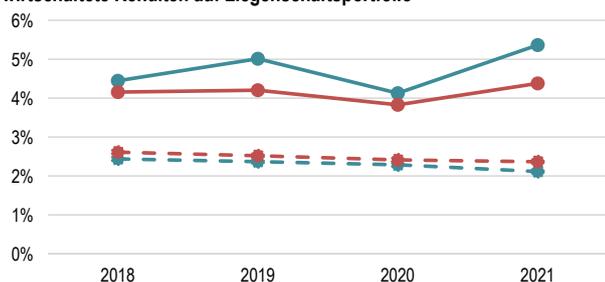
Werte gemäss jeweils aktuellstem Geschäftsbericht. Definition gemäss Asset Management Association Switzerland.

Finanzzahlen

Zwecks Vergleichbarkeit verschiedener Anlageprodukte werden die Finanzzahlen anhand eines standardisierten Kontenplans zusammengefasst. Benchmarkwerte werden als gewichtete Durchschnitte der jeweiligen Werte der zugrundeliegenden Produkte berechnet. Die Werte stammen aus den jeweils aktuellsten Geschäftsberichten.

Standardisierter Kontenplan: alphaprop.ch/alphaprop_manual/#page=25

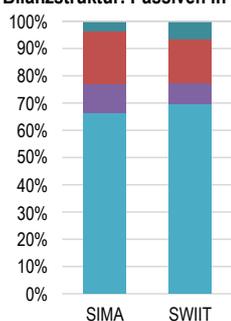
Erwirtschaftete Renditen auf Liegenschaftsportfolio



	SIMA	SWIIT
Nettorendite auf fertige Liegenschaften	—	—
Gesamtrendite auf fertige Liegenschaften	—	—

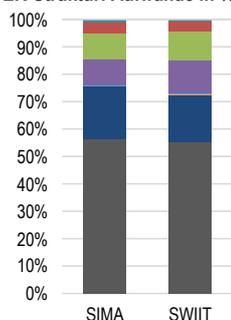
Die Kennzahlen werden anhand der Angaben im Finanzbericht wie folgt berechnet:
 - Nettorendite = Nettoertrag / Marktwert Fertige Liegenschaften
 - Gesamtrendite = Gesamtertrag / Marktwert Fertige Liegenschaften

Bilanzstruktur: Passiven in % der Bilanzsumme



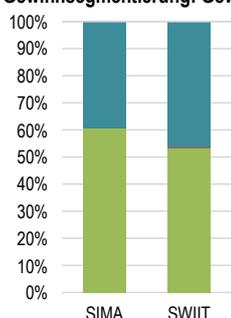
	SIMA (MCHF)	SIMA (%)	SWIIT (%)	Δ(pp)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	393.43	3.6%	6.5%	-2.9
Langfristige Verbindlichkeiten	2170.44	19.6%	16.0%	3.6
Nicht spezifizierte Verbindlichkeiten	0.00	0.0%	0.0%	0.0
Geschätzte Liquidationssteuer	1136.40	10.3%	7.7%	2.6
Nettofondsvermögen	7374.12	66.6%	69.8%	-3.2

ER-Struktur: Aufwände in % der Erfolgsrechnung



	SIMA (MCHF)	SIMA (%)	SWIIT (%)	Δ(pp)
Baurechtszinsen	3.53	0.9%	0.7%	0.2
Aufwand Finanzierung	17.79	4.3%	3.7%	0.6
Unterhalt und Reparaturen	37.66	9.2%	10.4%	-1.2
Liegenschaftsverwaltung	39.90	9.7%	12.3%	-2.6
Schätzungs- und Prüfaufwand	0.35	0.1%	0.2%	-0.1
Abschreibungen	0.00	0.0%	0.4%	-0.4
Reglementarische Vergütungen	80.45	19.6%	17.1%	2.5
Sonstige Aufwände	0.09	0.0%	0.2%	-0.1
Ausrichtungen bei Rücknahme von Anteilen	0.00	0.0%	0.0%	0.0
Nettoertrag	230.64	56.2%	55.2%	1.0

Gewinnsegmentierung: Gewinnkomponenten in % des Gesamtgewinns



	SIMA (MCHF)	SIMA (%)	SWIIT (%)	Δ(pp)
Nettoertrag	230.64	39.4%	46.1%	-6.7
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.0%	0.6%	-0.6
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	354.45	60.6%	53.3%	7.3
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögen	0.00	0.0%	0.0%	-0.0

Alphaprop AG

www.alphaprop.ch

contact@alphaprop.ch

Die Alphaprop AG gibt mit diesem Bericht keine Investitionsempfehlung ab. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen in keiner Weise eine Aufforderung zum Abschluss finanzieller Transaktionen irgendwelcher Art dar. Die hierin enthaltenen Informationen wurden von der Alphaprop AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alphaprop gibt keine Garantie bezüglich Inhalt und Vollständigkeit der Informationen und übernimmt, soweit rechtlich möglich, keine Haftung für Verluste, die aus der Verwendung der Informationen entstehen.