

CS Real Estate Fund Siat

Informationen zum Produkt

Real Estate direkt

2'672.97

Gesamtnettovermögen des Fonds, CHF in Mio.

Anteilkategorie TNA, CHF in Mio. 2'672.97	Marktkurs 238.00	Management Fees p.a. ¹ 0.49%
-----------------------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------------------

Rendite (netto) MTD 3.48% Bench. 2.62%	Rendite (netto) QTD 4.85% Bench. 4.67%	Rendite (netto) YTD 12.26% Bench. 9.83%
------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

Fondsdetails

Investment Manager	Samuel Egger
Emissionsdatum des Fonds	10.09.1956
Emissionsdatum der Anteilsklasse	10.09.1956
Anteilkategorie	A
Emissionswährung	CHF
Dividenden-Typ	Ausschüttend
Fondsdomizil	Schweiz
ISIN	CH0012913700
Benchmark	SXI Real Estate Funds Broad (TR)

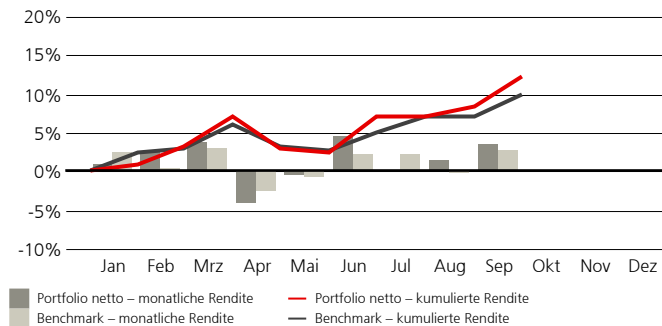
Anlagepolitik

Der Fonds investiert vorwiegend in Mehrfamilienhäuser in den Schweizer Gross- und Mittelzentren sowie deren Agglomerationen. Zudem verfügt der Fonds über ausgesuchte Geschäftsliegenschaften, die langfristig an erstklassige Mieter vermietet sind. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Investieren ist mit Risiken verbunden, darunter das Risiko eines Kapitalverlusts. Die historische Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Rendite. Weder die simulierte noch die historische Wertentwicklung ist ein zuverlässiger Indikator für aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung.

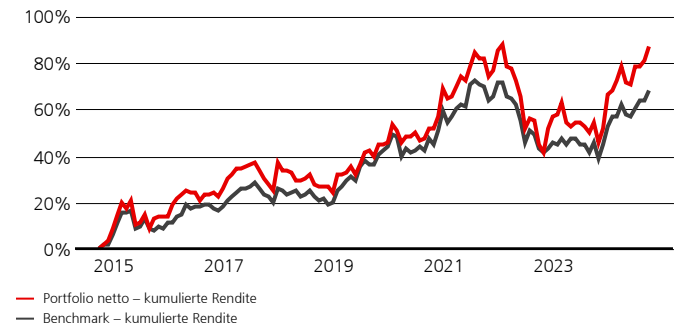
Renditeübersicht – monatlich & kumuliert

Seit 01.01.2024



Renditeübersicht – kumuliert

Seit 01.10.2014



Bis **01.10.2001** wies der Fonds andere Eigenschaften auf, und die Performance wurde unter Bedingungen erzielt, die nicht mehr gegeben sind. Fusion mit Credit Suisse Real Estate Fund Siat 63 & Credit Suisse Real Estate Fund Swisimmobil Serie D per 01.10.2001.

Renditeübersicht – monatlich & YTD

Seit 01.01.2024, in %

	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	YTD
Portfolio netto	0.94	2.34	3.65	-3.96	-0.46	4.61	0.00	1.32	3.48				12.26
Benchmark	2.46	0.33	3.04	-2.47	-0.61	2.20	2.09	-0.09	2.62				9.83
Relativ netto	-1.52	2.00	0.62	-1.49	0.16	2.41	-2.09	1.41	0.86				2.43

Renditeübersicht – jährlich

Seit 01.01.2015, in %

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Portfolio netto	5.17	10.23	8.80	-9.08	17.34	15.66	9.81	-15.44	6.14	12.26
Benchmark	4.17	6.84	6.59	-5.33	20.66	10.81	7.32	-15.17	5.03	9.83
Relativ netto	1.01	3.39	2.20	-3.76	-3.32	4.86	2.49	-0.27	1.12	2.43

Bis **01.10.2001** wies der Fonds andere Eigenschaften auf, und die Performance wurde unter Bedingungen erzielt, die nicht mehr gegeben sind. Fusion mit Credit Suisse Real Estate Fund Siat 63 & Credit Suisse Real Estate Fund Swisimmobil Serie D per 01.10.2001.

¹ Wenn die Währung eines Finanzprodukts und/oder dessen Kosten von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Rendite und die Kosten aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken.

Die vorgenannten Personen führen regulierte Tätigkeiten nur in dem Land / den Ländern durch, in dem/denen sie ordnungsgemäss lizenziert sind, sofern dies relevant ist.

Die Definitionen aller Akronyme/Begriffe, die in diesem Dokument verwendet werden, sind im Glossar zu finden. Weitere wichtige Informationen sind am Ende des Dokuments zu finden.

Renditeübersicht

in %

	Rollende Renditen		Annualisierte Renditen		
	1 Monate	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Portfolio netto	3.48	4.85	21.41	0.84	5.96
Benchmark	2.62	4.67	15.32	-0.45	4.23
Relativ netto	0.86	0.17	6.09	1.28	1.73

Kennzahlen per letztem Geschäftsabschluss

per 31.03.2024

	Portfolio
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.16%
Anlagerendite (ROI)	1.51%
Fondsbetriebsaufwandquote (TERrefMV)	0.79%
Gesamtfondsvermögen (GAV)	4'030.20
Marktkapitalisierung (in Mio.)	3'723.60

Risikoübersicht – ex post

in %

	Annualisiertes Risiko, in %		
	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Portfoliovolatilität	13.80	13.86	12.22
Benchmarkvolatilität	9.60	9.56	9.69
Tracking Error	6.65	6.75	6.12

Mögliche Risiken

Das Risiko- und Ertragsprofil des Fonds widerspiegelt nicht das Risiko unter zukünftigen Bedingungen, die von der Situation in der Vergangenheit abweichen. Dies gilt auch für folgende Ereignisse, die zwar selten auftreten, jedoch große Auswirkungen haben können.

- Operationelles Risiko: Fehlerhafte Prozesse, technische Fehler oder Katastrophen können zu Verlusten führen.
- Nachhaltigkeitsrisiken: Nachhaltigkeitsrisiken umfassen ökologische, soziale oder Governance-bezogene Ereignisse oder Bedingungen, die sich in Abhängigkeit vom jeweiligen Sektor-, Branchen- und Unternehmensengagement in erheblichem Masse nachteilig auf die Rendite auswirken können.
- Liquiditätsrisiko: Schweizer Immobilienfonds können jährlich zur Rücknahme eingereicht werden. Die Fonds sind jedoch an der SIX Swiss Exchange kotiert und können, ganz ähnlich wie Aktien und ETFs, täglich gehandelt werden. Die Differenz zwischen dem Nettoinventarwert (NAV) und dem Sekundärmarktpreis ist der Aufschlag oder Abschlag. Einzelheiten zur Rücknahmefrequenz finden Sie im Abschnitt „Kennzahlen“.

Die Anlageziele, Risiken, Gebühren und Kosten des Produkts sowie umfangreichere Informationen dazu sind dem Prospekt zu entnehmen, der vor der Anlage sorgfältig gelesen werden sollte.

Anleger können den investierten Betrag vollständig oder teilweise verlieren. Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsaktien oder -anteilen und nicht um den Erwerb von zugrundeliegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Bei jeder Investitionsentscheidung sollten sämtliche Merkmale oder Ziele des beworbenen Fonds berücksichtigt werden, wie sie in dessen Verkaufsprospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind.

Vermögensstruktur nach Art der Immobilie

In % des Exposures

	Portfolio	Portfolio
Wohnungen	69.50%	<div style="width: 69.50%;"></div>
Büros	12.70%	<div style="width: 12.70%;"></div>
Retail	7.10%	<div style="width: 7.10%;"></div>
Parkplätze	6.70%	<div style="width: 6.70%;"></div>
Hotels, Kinos, Restaurants	1.35%	<div style="width: 1.35%;"></div>
Lager	1.10%	<div style="width: 1.10%;"></div>
Freizeit	0.30%	<div style="width: 0.30%;"></div>
Rest	1.25%	<div style="width: 1.25%;"></div>

Vermögensstruktur nach Region

In % des Exposures

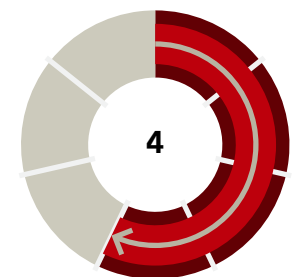
	Portfolio	Portfolio
Region Zürich	38.60%	<div style="width: 38.60%;"></div>
Region Nordwestschweiz	22.35%	<div style="width: 22.35%;"></div>
Region Genfersee	12.65%	<div style="width: 12.65%;"></div>
Region Zentralschweiz	11.05%	<div style="width: 11.05%;"></div>
Region Westschweiz	5.05%	<div style="width: 5.05%;"></div>
Region Ostschweiz	4.70%	<div style="width: 4.70%;"></div>
Region Bern	3.85%	<div style="width: 3.85%;"></div>
Region Südschweiz	1.75%	<div style="width: 1.75%;"></div>

Fondsstatistik - ex post

	3 Jahre	5 Jahre
	Portfolio	Portfolio
Information-Ratio	0.26	0.31
Maximaler Drawdown, in %	-24.84	-24.84

Risikoprofil²

PRIIP SRI



Höhere Werte (bis zu 7) weisen auf ein höheres Risiko hin, während niedrigere Werte (bis zu 1) auf ein geringeres Risiko hinweisen.

² Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 7 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen, und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln. Beachten Sie das Währungsrisiko, wenn Ihre Referenzwährung anders lautet als die Währung des Produkts. Sie erhalten unter Umständen Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Anleger werden darauf hingewiesen, dass das Produkt weiteren Risiken ausgesetzt sein könnte, wie etwa operationellen, Gegenpartei-, politischen, Nachhaltigkeits- und rechtlichen Risiken, die der Gesamtrisikoindikator nicht berücksichtigt. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Schlüsselidentifikatoren

Wertschriftenname	Credit Suisse Real Estate Fund Siat A
ISIN	CH0012913700
Bloomberg Ticker	SIAT SW
Valoren-Nr.	1291370
Benchmark	SXI Real Estate Funds Broad (TR)
Benchmark Bloomberg Ticker	SWIIT

Kennzahlen

Fondsleitung	UBS Fund Management (Switzerland) AG
OGAW	Nein
Ende des Geschäftsjahres	30. September
Wertpapierleihe	Nein
Laufende Kosten ³	0.80%
Rücknahmefrequenz	jährlich
Ausschüttungshäufigkeit	jährlich
Letzte Ausschüttung	12.12.2023
Ausschüttung	5.20
Ausschüttungswährung	CHF
Zeichnungsschluss	12:00 CET
Marktkurs	238.00
Agio/Disagio	46.06%
NAV der Anteilklasse	162.95

Die Informationen zu den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) werden im Jahresbericht auf folgender Website veröffentlicht:
<https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/products.html>

Zudem veröffentlicht die Fondsverwaltungsgesellschaft jedes Jahr einen umfangreichen Nachhaltigkeitsbericht auf der folgenden Website:
<https://www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability.html>

Die historische Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Rendite. Weder die simulierte noch die historische Wertentwicklung ist ein zuverlässiger Indikator für aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung.

Performancekommentar

Im Juli (CHF 33,0 Mio.), August (CHF 21,4 Mio.) und September (CHF 26,4 Mio.) wurden unterschiedliche Volumina gehandelt, wobei der Juli ausserordentlich hoch war. Das monatliche Handelsvolumen über die letzten zwölf Monate liegt bei CHF 28,8 Mio.

Die Anlagerendite per Mitte Geschäftsjahr Ende März 2024 lag bei 1,51%, die Mietausfallrate reduzierte sich im Vergleich zum Halbjahr 2023 leicht auf 2,46%. Die Mietzinseinnahmen konnten auf CHF 80,4 Mio. gesteigert werden (Vorjahr: CHF 78,7 Mio.). Der Halbjahresbericht 2024 wurde Ende Mai 2024 publiziert.

Die Mietzinsausfallrate hat sich per 30.09.2024 um 0,27% erhöht und beträgt 2,34%. Der Neubau Nova Brunnen ist erfolgreich fertiggestellt und alle 101 Wohnungen sind bezogen. Im Neubauprojekt Tivoli-Garten in Spreitenbach sind nach dem Vermarktungsstart im Mai mit der VIP-Phase und offiziellem Start im Juni von den 445 Wohnungen 238 vermietet (53%) und 13 Mietverträge zur Unterschrift verschickt.

Marktkommentar

Mietwohnungsmarkt

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit knapp 50 000 zwischen Januar und August 2024 zwar im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, liegt aber anhaltend auf hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während sich die Ausweitung des Angebots mit 38 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen zwölf Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten folglich weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 2. Quartal 2024 schweizweit um 6,4% gestiegen. Im vergangenen Jahr wurden am Mietwohnungsmarkt durch zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes um je 25 Basispunkte im Juni und Dezember 2023 auch die Bestandesmieten angehoben. Da sich der Referenzzinssatz auf den volumengewichteten, durchschnittlichen Zinssatz der ausstehenden Hypothekarforderungen der Schweizer Banken bezieht, wird durch den aktuellen Rückgang der Hypothekarzinsen mit keiner weiteren Anhebung des Referenzzinssatzes mehr gerechnet. Durch den hohen Anteil von Festhypotheken steigt jedoch das Zinsniveau für einen Teil des Gesamthypothekarbestandes je nach Laufzeit und Zeitpunkt der Refinanzierung trotz der Leitzinssenkungen weiter an.

Büroflächen

Der Büroflächenmarkt bleibt von der Unsicherheit über den künftigen Flächenbedarf angesichts hybrider Arbeitsmodelle geprägt, wobei die Auswirkungen in der Schweiz aufgrund der hohen Büropräsenz im internationalen Vergleich moderat sind. Dazu stützt das Beschäftigungswachstum die Büroflächennachfrage. Mit über 26 900 Vollzeitäquivalenten ebnete das Wachstum im 1. Halbjahr 2024 zwar etwas ab, blieb aber positiv. Auch die Angebotsquote blieb damit grösstenteils stabil. Zürich verzeichnete einen leichten Anstieg von 4,8% im 4. Quartal 2023 auf 5,1% im 2. Quartal 2024, in Genf blieb die Quote mit 6,1% konstant, Basel und Zug konnten gar leichte Rückgänge verzeichnen. Es bleibt die Polarisierung zugunsten von Prime-Büros, die sich auch bei den Mieten zeigt: Im 2. Quartal 2024 stiegen die Spitzenmieten um 4,3% im Vorjahresvergleich, während die durchschnittliche Miete um 2% zurückging.

³ Wenn die Währung eines Finanzprodukts und/oder dessen Kosten von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Rendite und die Kosten aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken.

Glossar

Annualisierte Rendite	Ein Mass für die durchschnittliche Wertsteigerung einer Anlage pro Jahr innerhalb eines bestimmten Zeitraums.
Annualisiertes Risiko	Das annualisierte Risiko ist eine Kennzahl, mit der das Risiko eines Fonds gemessen wird. Es beschreibt die Bandbreite der Renditen, welche im Beobachtungszeitraum erzielt wurden bzw. mit der grössten Wahrscheinlichkeit erzielt werden. Eine höhere Volatilität impliziert ein höheres Risiko.
EBIT	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Earnings Before Interest and Taxes)
Ausschüttend	Zahlung eines Investmentfonds zur Ausschüttung der erzielten Erträge an seine Anteilhaber.
Ex post	Bezieht sich auf Kennzahlen, die auf historischen Daten basieren.
Information-Ratio	Das Information Ratio ist ein Risikomass, welches eine Aussage über die Fähigkeit des Portfoliomanagers macht. Je höher das Information Ratio, desto wahrscheinlicher, dass die Fähigkeit des Portfolio Managers zur Überrendite des Portfolios geführt hat und nicht günstige Marktbewegungen dafür verantwortlich sind.
Maximaler Drawdown	Beschreibt das schlechteste Resultat (in Prozent), welches im Beobachtungszeitraum realisiert wurde.
MTD	Seit Monatsbeginn (Month-to-date)
NAV	Nettoinventarwert (Net Asset Value)
Laufende Kosten	Für maximal 12 Monate ab dem Ende des Geschäftsjahres und seit der Auflegung des Fonds basieren die Angaben zu den laufenden Kosten auf den geschätzten Kosten. Danach entsprechen die laufenden Kosten der TER gemäss dem letzten Jahresbericht. Ausgenommen sind Performance Fees und Portfoliotransaktionskosten, mit Ausnahme von vom Fonds bezahlten Ausgabe- und Rücknahmekosten beim Kauf oder Verkauf von Aktien/Anteilen anderer kollektiver Kapitalanlagen.
QTD	Seit Quartalsbeginn (Quarter-to-date)
TNA	Gesamtvermögen (Total Net Assets)
Tracking Error	Der TE beschreibt den Bezug zwischen Portfolio und Benchmark-Rendite über einen bestimmten Zeithorizont.
YTD	Seit Jahresbeginn (Year-to-date)

Warnhinweise

Vermögensstruktur	Die indikative Allokation kann sich im Laufe der Zeit ändern. Sämtliche Positionen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und stellen keine Anlageempfehlungen der UBS dar. Dies stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Beteiligungen oder Anlagen dar.
Performance-Startdatum	Die Performanceberechnung und -darstellung beginnt mit dem ersten vollen Monat einer Anlagestrategie. Dies kann zu einem unterschiedlichen Auflegungs- und Performance-Startdatum führen.
PRIP SRI	Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln.

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

UBS Fonds nach schweizerischem Recht.

Vorkehrungen die für den Vertrieb der erwähnten Fondsanteile getroffen wurden, können auf Initiative der Verwaltungsgesellschaft des/der Fonds(s) gekündigt werden.

Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts und des Basisinformationsblatts erfolgen. Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind. Anleger erwerben Anteile oder Aktien eines Fonds und nicht an einem bestimmten Basiswert, wie z.B. eines Gebäudes oder von Aktien eines Unternehmens. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und 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 berechnete Performance berücksichtigt alle Kosten auf Fondsebene (laufende Kosten). Die Ein- und Ausstiegskosten, die sich negativ auf die Performance auswirken würden, werden nicht berücksichtigt. Wenn sich die zu zahlenden Gesamtkosten ganz oder teilweise von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Kosten aufgrund von Währungs- und Wechselkursschwankungen steigen oder sinken. Kommissionen und Kosten wirken sich negativ auf den Betrag der Anlage und die erwarteten Rendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungs- und Wechselkursschwankungen 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 zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. 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. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

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.

Schweiz: Prospekt, Basisinformationsblatt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in englischer Sprache finden Sie online unter ubs.com/funds.
Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/glossary.

© UBS 2024. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.