



Nur für qualifizierte Anleger

St.Galler Pensionskasse

Globale Immobilienanlagen
Vorstellung UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)

Marcel Mohr
Jean-Luc Seidenberg
Nicki Weber

St. Gallen, 14. Februar 2020



Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1	Informationen UBS Asset Management	2
Abschnitt 2	Übersicht AST3 Global Real Estate	7
Abschnitt 3	Risikomanagement	17
Abschnitt 4	Performance & Benchmarking	22
Abschnitt 5	Anlagevehikel Details & Konditionen	29
Abschnitt 6	Reporting / ESG GRESB Score	35
	Anhang	41
	A.1 Portfolioangaben	
	A.2 Investment Prozess & Fallstudien	
	A.3 Risikomanagement	
	A.4 Zusatzinformationen	

Abschnitt 1

Informationen UBS Asset Management

UBS Asset Management

Wir bieten Lösungen für alle traditionellen und alternativen Anlageklassen an

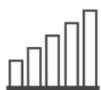
Globale Reichweite und Expertise

Nr. 1 Ausländischer Manager in China¹

Nr. 2 Dach-Hedgefonds-Geschäft²

Nr. 5 Manager von direkten Immobilienanlagen³

Nr. 1 Europas erfolgreichster Anbieter von aktiv gemanagten Fonds⁴



USD 858 Mrd.
Investiertes Vermögen



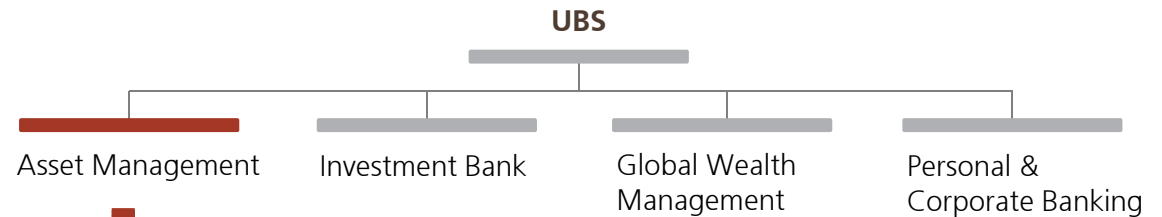
~3,400
Mitarbeiter⁵



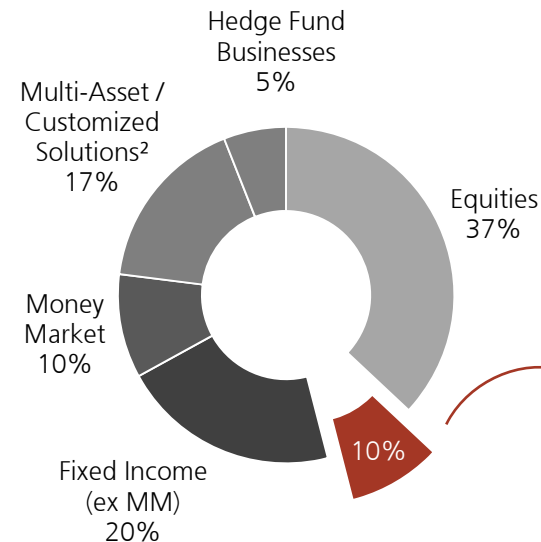
Präsent in
22 Ländern



~900 Anlage-
spezialisten



Investiertes Vermögen nach Anlageklassen⁶



Real Estate & Private Markets

- 70% Direkte Immobilien
- 27% Multi-Managers**
- 3% Direkte Infrastruktur

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Hinweis: Die vergangene Performance ist kein zuverlässiger Indikator für künftige Ergebnisse. **1** Z-Ben Advisors, April 2019; **2** HFM InvestHedge Billion Dollar Club, September 2019; **3** Pensions and Investments, Februar 2019; **4** Ignites Europe, Januar 2019. **5** Davon 1,150 im Corporate Center 30. September 2019. **6** Daten ohne Berücksichtigung von Vermögenswerten nicht-konsolidierter Jointventures

Multi-Managers Real Estate – Überblick

Rasant wachsender Bestandteil von Real Estate & Private Markets (REPM)



~USD **17,2** Mrd.
verwaltetes Vermögen



> **950**
Kunden



118
Fonds Anlagen



~ **50**
erfahrene Teammitglieder

- Gründung in 2007, Lancierung unseres ersten Fonds in 2008
- Mit einem Leistungsausweis von über zehn Jahren fokussieren wir uns seit der Gründung auf globale Investitionen
- Fokus auf kundenindividuelle Lösungen mit massgeschneidertem Service
- Ca. USD 17,2 Mrd. verwaltetes Vermögen¹ von über 950 Kunden
- Plattform aus ca. 50 Immobilienexperten an acht Standorten weltweit²
- 257 Jahre Anlageerfahrung innerhalb unseres Investment Komitees
- Management von 20 gemischten Fonds, Feeder-Fonds und segregierten Mandaten über das gesamte Risikospektrum
- 83 Sitze in Advisory Boards unserer Fondsanlagen
- Kapital in Höhe von USD 2,46 Mrd. investiert in 2018

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Hinweis: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben. **1** Verwaltetes Vermögen beinhaltet sowohl investiertes als auch zugesagtes Vermögen. **2** Beinhaltet Support-Funktionen

Eine breite Kundenbasis

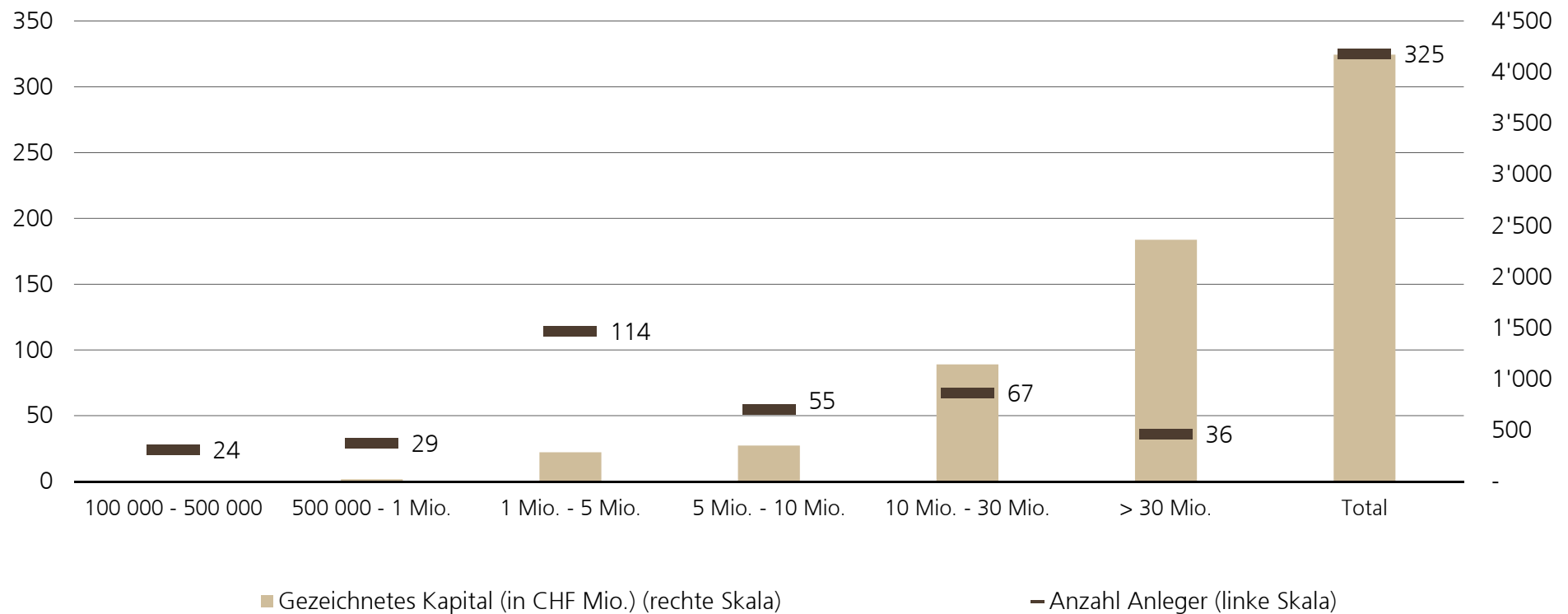
Anlegerstruktur per Ende 2019



Total gezeichnetes Kapital (in Mio. CHF)¹: 4'171



Gesamtzahl Anleger¹: 325



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020
Stand: 31. Dezember 2019. ¹ Das gezeichnete Kapital berechnet sich aus den gesamten Zeichnungen abzüglich Rücknahmen.

Starke globale Präsenz

Investment-Team & Management Committee-Mitglieder

Americas



David Kozlicki

Portfolio Manager
– Chicago

Anlageerfahrung: 13 yrs



James O'Keefe

External Consultant
– Chicago

Anlageerfahrung: 46 Jahre



Jennifer Jones

Portfoliomanager
– San Francisco

Anlageerfahrung: 21 yrs

Europa



Eric Byrne

Head of MM
– London

Anlageerfahrung: 30 Jahre



Jean-Luc Seidenberg

Senior Portfolio Manager
– London

Anlageerfahrung: 24 Jahre



Dhruv Kochhar

Head of Business
Management – London

Anlageerfahrung: 15 yrs



Paul Guest

Portfolio Manager – London

Anlageerfahrung: 18 Jahre

APAC



Charlene Huang

Portfolio Manager
– APAC

Anlageerfahrung: 14 Jahre



Nick Chukiat

Portfolio Manager
– Singapore

Anlageerfahrung: 14 Jahre



Roddy Sloan

External consultant
– London

Anlageerfahrung: 39 Jahre, hiervon
APAC: 25 Jahre

- Drei regionale zentrale Anlagestandorte: London, Chicago, Singapur
- Aufstellung der Anlageteams in Hinblick auf geografische Nähe zu den Fondsmanagern und investierte Liegenschaften
- Ca. 50 Anlage-, Research & Strategy und sonstige Experten als direkter Teil des MM-RE-Geschäfts¹

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Hinweise: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben. ¹ Beinhaltet Support-Einheiten

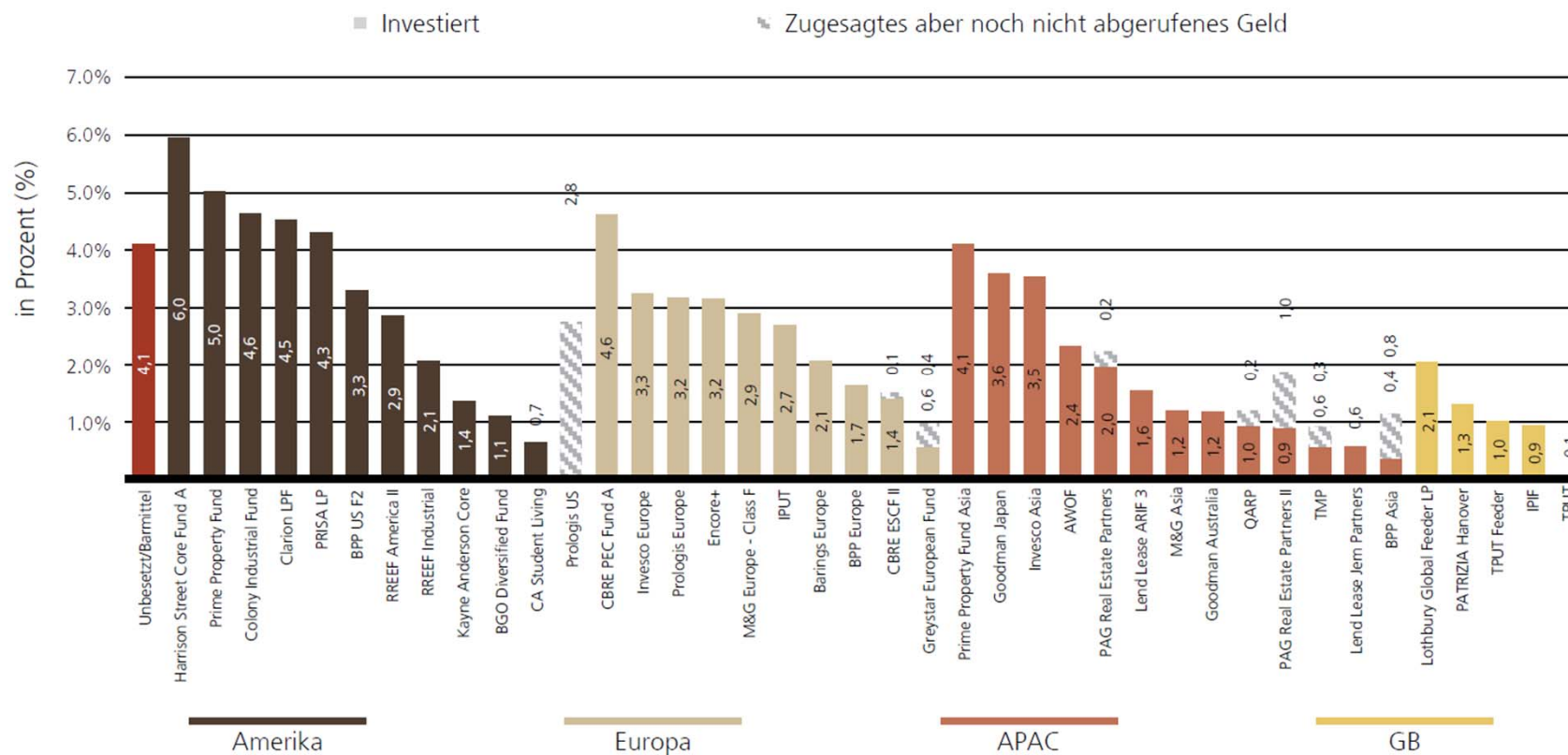
Abschnitt 2

Übersicht AST3 Global Real Estate

Direkter Zugang zu einem hochwertigen Immobilienportfolio

Anzahl Zielfonds	39	Ungefähre Zahl der Mieter ¹	20'890+
Gesamtwert der zugrundeliegenden Immobilien (Mrd. CHF) ¹	216,8	Belegungsquote (%) ¹	94,6
Ungefähre Zahl der Immobilien ¹	5'550+	Gewichtete durchschnittliche Restmietdauer (Jahre) ¹	5,5

Portfolioallokationen (in %)¹



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020

Hinweis: Alle Daten per 31. Dezember 2019, soweit nicht anders angegeben. ¹ Per 30. September 2019. Repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals und noch offene Kapitalzusagen in unterliegenden Fonds.

Geringes Risiko und Fokus auf Liquidität

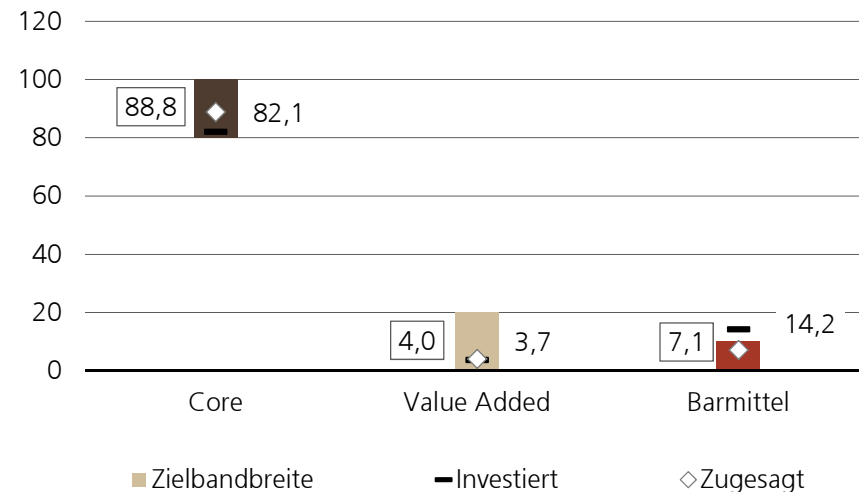
Geringes Risiko und Liquiditätsoptionen

- Sehr gute Lagen, hohe Qualität der Bausubstanz
- Mieter mit guter Bonität, langfristige Mietverträge
- Das Risiko von Core-Liegenschaften im Vergleich zu Value-add Liegenschaften ist verhältnismässig geringer

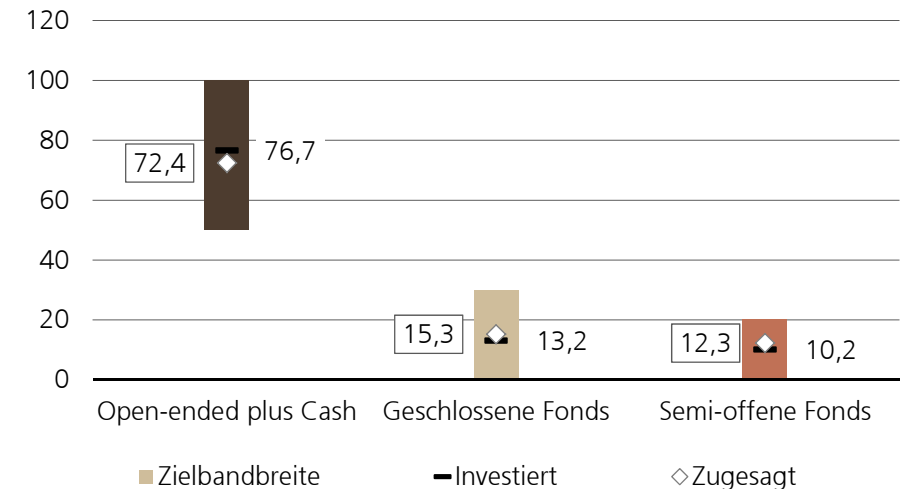
Liquidität

- Der Fonds strebt danach, durch eine hohe Allokation in offenen Fonds vierteljährliche Liquidität¹ zu bieten
- Geschlossene Anlagefonds werden nur eingesetzt, falls im Markt keine offenen gleichwertigen Anlagefonds verfügbar sind

Risikoallokation (in %)²



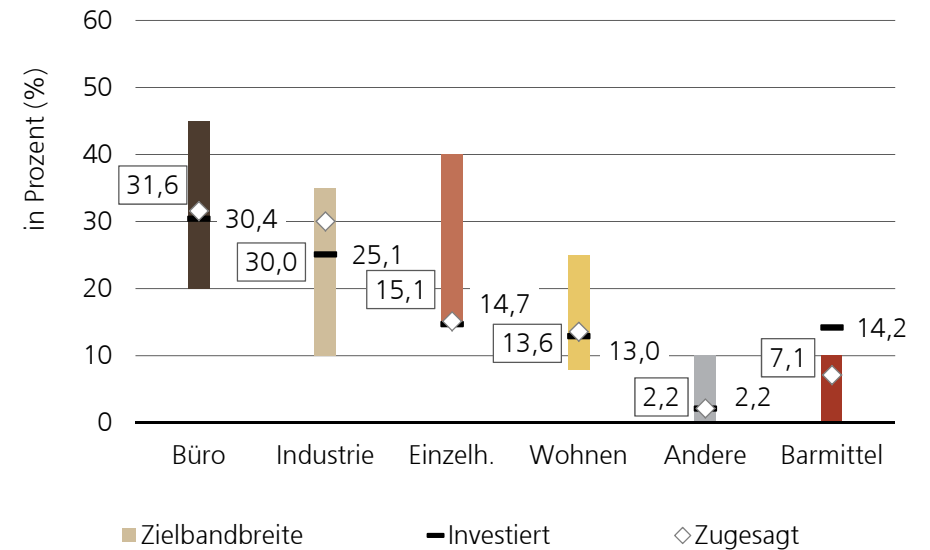
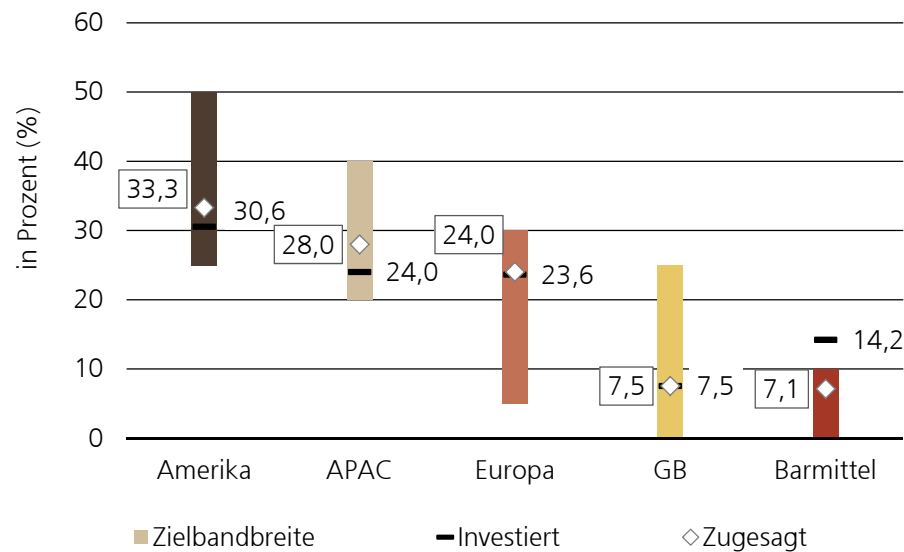
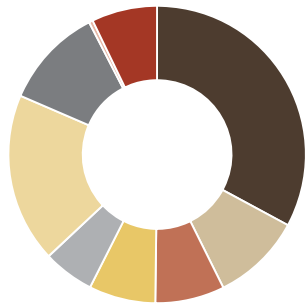
Liquiditätsallokation (in %)²



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020

Hinweis: Alle Daten per 31. Dezember 2019, soweit nicht anders angegeben. Look-through auf Basis des NAV per 31. Dezember 2019; Gewichtungen basieren auf dem investierten Kapital und den ausstehenden Verpflichtungen in Bezug auf die zugrundeliegenden Fonds. Umfasst Forward-Anlagen, die in Erwartung der für das 4. Quartal 2019 bestätigten Kapitalzuflüsse getätigt wurden. **1** Die Auszahlung von Rücknahmeerlösen kann mit einer Vorankündigungsfrist von 12 Monaten aufgeschoben werden. Bitte beachten Sie, dass die Liquidität nicht garantiert wird. **2** Das investierte Kapital repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals im Verhältnis zum Nettoinventarwert der aktuellen Berichtsperiode. Die zugesagten Werte repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals und noch offene Kapitalzusagen in unterliegenden Fonds, im Verhältnis zum Nettoinventarwert per Stichtag der aktuellen Berichtsperiode und allfälligen offenen Zeichnungen von Investoren. Die Summe der angegebenen Werte kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von 100% abweichen.

Breite Diversifikation nach Region und Sektor



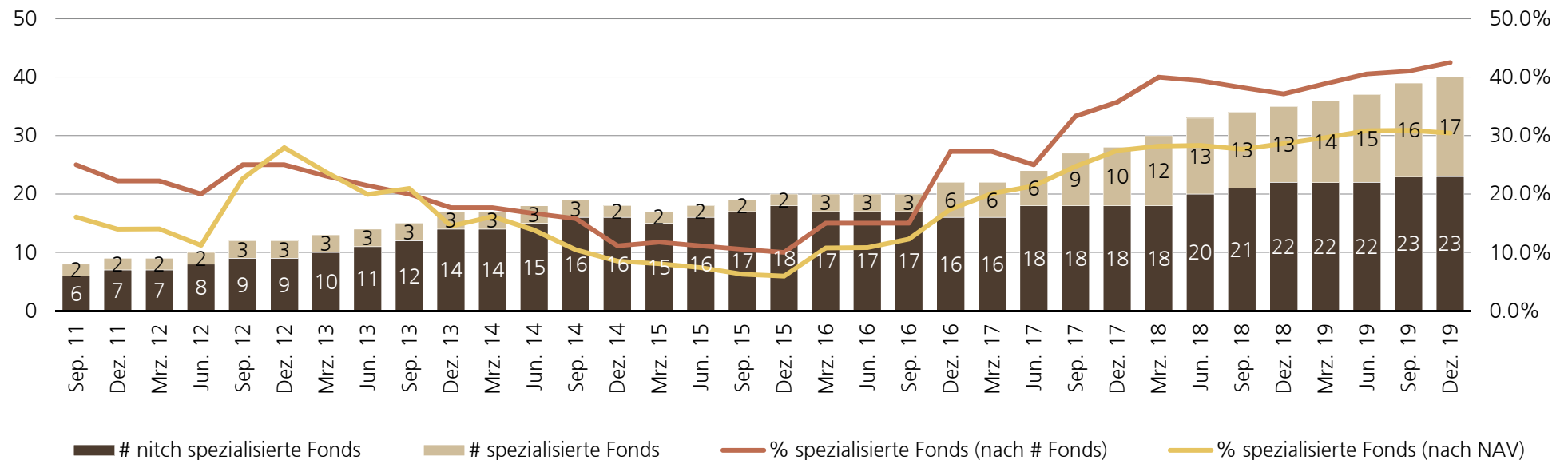
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020

Hinweis: Alle Daten per 31. Dezember 2019, soweit nicht anders angegeben. Look-through auf Basis des NAV per 31. Dezember 2019; Gewichtungen basieren auf dem investierten Kapital und den ausstehenden Verpflichtungen gegenüber den zugrundeliegenden Fonds. Umfasst Forward-Anlagen, die in Erwartung der für das 4. Quartal 2019 bestätigten Kapitalzuflüsse getätigt wurden. Repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals und noch offene Kapitalzusagen in unterliegenden Fonds. Das investierte Kapital repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals im Verhältnis zum Nettoinventarwert der aktuellen Berichtsperiode. Die zugesagten Werte repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals und noch offene Kapitalzusagen in unterliegenden Fonds, im Verhältnis zum Nettoinventarwert per Stichtag der aktuellen Berichtsperiode und allfälligen offenen Zeichnungen von Investoren. Die Summe der angegebenen Werte kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von 100% abweichen.

Portfolioaufbau

Liquides, global diversifiziertes Engagement, mit besseren risikobereinigten Renditen durch selektive Allokation in bevorzugte Anlagen

Zusammensetzung des AST 3-Portfolios per 31. Dezember 2019



Diversifiziertes globales Engagement

- Basis des Portfolios vorwiegend durch traditionelle ausgewogene Fonds verankert
- Ausgewogene Fonds bieten eine breite Diversifikation unter Regionen und Sektoren, ein Engagement in Kernrisiken und Liquiditätsoptionen
- Moderates Engagement in spezialisierten Strategien und Fonds während der ersten Aufbauphase

Spezielle Auswahl

- Etabliertes Portfolio mit Liquiditätsoptionen und bedeutender Grösse ermöglicht zunehmende Allokation in speziellen Chancen
- Strategische Allokation in speziellen und thematischen Chancen ergänzt das Engagement in ausgewogenen Fonds
- Spezielle Auswahlen betreffen spezifische Sektor- und/oder geografische Strategien, die durch Top-down-Research-Einschätzungen unterstützt werden und zur Verbesserung der risikobereinigten Erträge ausgewählt wurden

Colony Industrial Fund Formation

Off market opportunity where MM-RE initiated a new industrial fund formation

Location	Across the United States in 16 markets
Description	\$2.0 billion portfolio 325 light industrial properties 34 million square feet 800+ tenants 12% average office finish
UBS ownership	~25% of initial equity
Date of acquisition	September 2016
Planned hold period	Long term investment
Price + cap rate	6.4% cap rate
Rent (current v market)	~7% below market
Leverage	45%
Underwritten returns + CoC	~11.5% gross return with ~6% CoC
Occupancy	94%
WALE	3.75 years
Strategy	Invest and manage a portfolio of US light industrial assets on a perpetual life basis
Corporate governance	Strong governance due to MM-RE influence during the fund set-up

Manager overview: Headquartered in Dallas, Texas, Colony Industrial is a vertically integrated operating platform with over 30 dedicated employees with expertise and experience in acquisition, development, asset management, and property management of light industrial properties. Colony Capital is the parent company and is a global real estate investment management firm with over \$43 billion of AUM and over 400 employees in 19 locations across the globe.

Market overview: The portfolio is diversified across 16 markets in the United States with a bulk of the investments located in Atlanta, Dallas, and Chicago. The light industrial market is experiencing significant tailwinds due to US economic growth and technological trends with e-commerce driven properties providing strong performance.

Key rationale: Rare opportunity to deploy a significant amount of capital in a diversified light industrial portfolio. The investment is expected to provide robust cash flows and material near term appreciation upside due to industry tailwinds and rental growth. The strong return profile was accompanied by a strong alignment of interest with a capable industrial team and favorable economic terms and governance driven by MM-RE.

Key issues: The key issue with the investment was the fund structure which needed to be re-vamped and de-risked. In addition, Colony was going to be a first time open-ended fund manager and the industrial team (previously Cobalt Capital) needed to be retained and incentivized long term in order for this to be a successful venture. There was also a liquidity risk in the event Colony was not able to raise additional capital for the new fund vehicle.



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; September 2019

All asset photos belong to Colony Industrial Fund

Past performance is not a guide to future performance

Strong results achieved to date

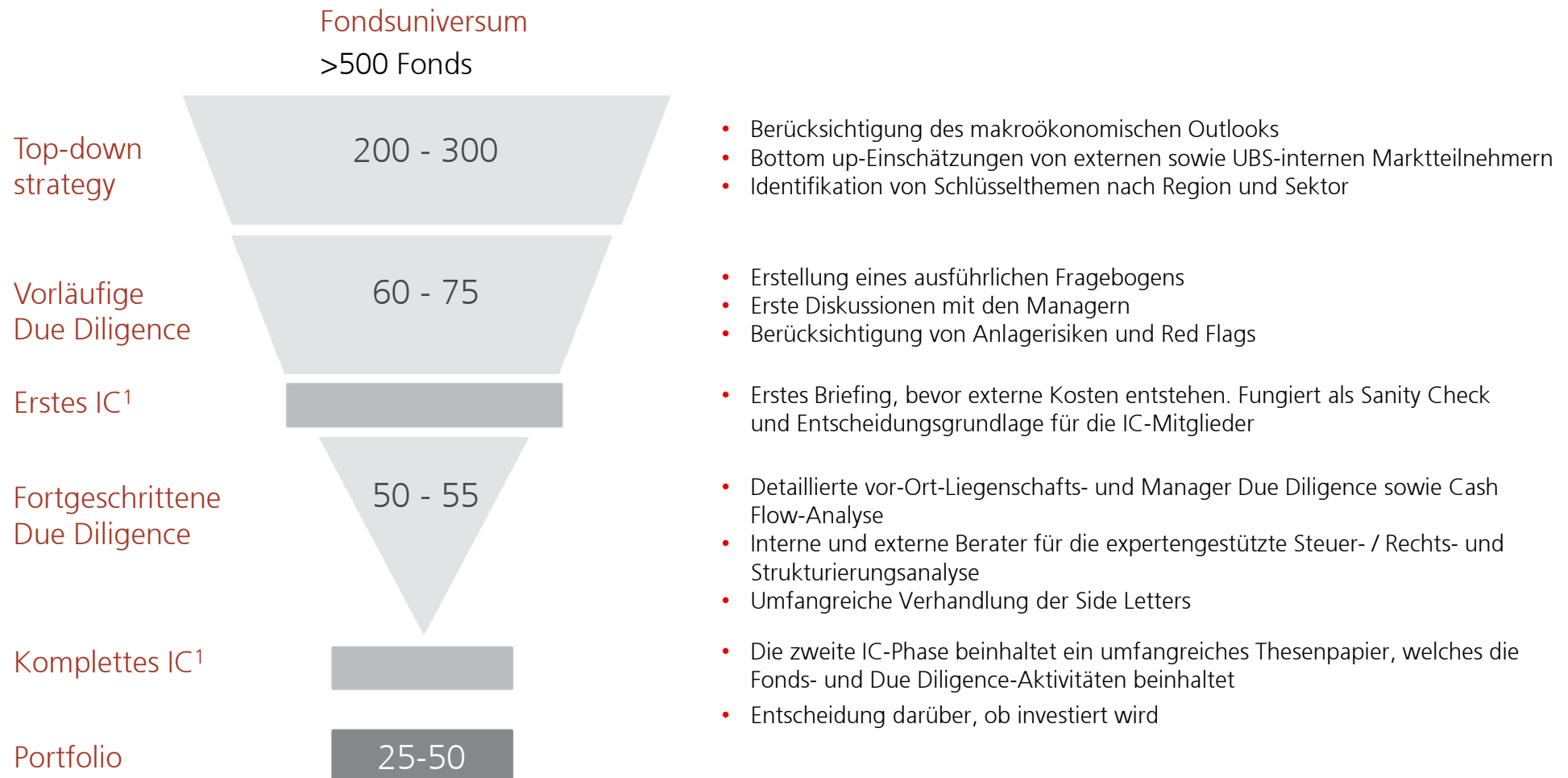
Colony has exceeded expectations on performance, capital raising, and portfolio positioning



Results of the Colony investment to date (as of 3Q19)

- Gross return since inception of **18.4%** with modest leverage
- Net cash distribution exceeds 5% on an annualized basis
- The Fund has grown by over USD 2 billion after 11 quarters
- Improved liquidity as the Fund grew to over 30 investor
- GP alignment improved as Colony continued to add GP capital to the Fund given the attractive return profile
- Occupancy has improved to 96% since inception
- Leverage was lowered from ~45% to ~30%
- Portfolio quality has improved due to strategic dispositions and new acquisitions
- Significant diversification with over 1,200 tenants
- **At the end of 3Q2019 Colony Capital announced it would sell the industrial portfolio to Blackstone for ~USD 5.7 billion**
- **This represented a significant premium to the existing net asset value of the fund as of 3Q19.**

Anlage-Due Diligence – sorgfältige Auswahl



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019. Hinweise: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben.

¹ "IC" = Investment Committee, Investment Committee-Mitglieder: Eric Byrne, Matt Johnson, Nick Chukiat, David Kozlicki, Jennifer Jones, Charlene Huang, Jean-Luc Seidenberg, Roddy Sloan, James W. O'Keefe, Paul Guest

Manager and target fund selection

Only target funds that meet the investment guidelines of the mandate will be selected

Strategic overlay	Top-down strategy	<ul style="list-style-type: none">• Consideration of macroeconomic outlook with input from REPM Research & Strategy• Identification of key themes by region and sector
	Bottom-up review	<ul style="list-style-type: none">• Bottom-up views from market participants• Review of fund database to consider fit within current strategy or theme
Target fund selection	Detailed fund manager review	<p>Detailed review of the target fund manager focusing on:</p> <ul style="list-style-type: none">• Organisation ownership structure, regulatory oversight framework, history and strategy• Organisation financials, AUM, track record, governance, risk management and compliance• Organisation staffing – depth of management bench, succession planning, staff alignment and retention• Investment and asset management process, debt management, research and strategy
	Mandate investment guidelines	<p>The investment team will perform an initial investment guideline check to ensure the fund is in compliance with the relevant product's guidelines before any time is spent on the fund.</p>
	Detailed target fund review	<p>Detailed review of the target fund focusing on:</p> <ul style="list-style-type: none">• Strategy suitability in line with top down UBS Research & Strategy views• Review of due diligence questionnaires (MM-RE bespoke questionnaires including legal and tax, INREV, PREA)• Review of fund legal documents• Review of fund key reporting information (quarterly / annual reports, asset valuation reports, GRESB¹ report)• Review of fund key policies• Review of track record, target fund financial model and forecasting assumptions• Review of fund liquidity profile – entry and exit queue and subscription and redemption mechanisms• Target fund costs, fees and expenses review – TER and REER• Target fund positioning vis-à-vis its competitive landscape• Target fund leverage• Fund governance: conflicts of Interest, ESG² and ability to be on Unitholders Advisory Committee• Investment process and asset valuation policy and frequency



¹ GRESB = an industry-driven organization committed to assessing the ESG performance of real assets globally

² ESG = Environmental, Social, Governmental

Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); August 2019

Manager and target fund selection

Fund and Manager review is conducted using standardized questionnaires and reports to ensure key evaluation items are assessed uniformly across MM-RE teams

Target fund selection	Detailed target fund review (Cont'd)	<p>Detailed review of the target fund focusing on:</p> <ul style="list-style-type: none">• GRESB sustainability positioning• Investors composition - homogenous long term like-minded investors vs fragmented short term volatile investors• Investors concentration – Any large investor dominating the fund
	Target fund return metrics	<p>The key return metrics analysed by MM-RE include:</p> <ul style="list-style-type: none">• IRRs (both levered and unlevered); Total returns split between income and capital; Net income distribution yield from the target fund; Within the target fund real estate portfolio, MM-RE reviews various yield measures such as Net Initial Yield, Net Operating Income ("NOI") yield and Exit yields (including yield compression assumptions by the target fund manager)
	Detailed target real estate portfolio	<p>When assessing the underlying assets within a fund there are a number of key issues that are considered which are broadly outlined below:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sector and regional allocations• Location of the buildings• Age of building and Capex spent on the building by prior owner• Rent rate and ERV levels• Void costs, recoverable costs, non-recoverable costs, letting assumptions (tenant incentives) rental growth, rental indexation• Capital expenditure requirements and asset management plans for the asset• Occupancy rate• Weighted average unexpired lease term ("WAULT")• Sustainability credentials of the building• Covenant strength of tenants• Any litigation with the tenants, rental arrears, amount of bad debt

In the detailed portfolio review MM-RE will be able to leverage multiple information sources to validate its underwriting assumptions including: The external target fund managers, external valuers, MM-RE Research & Strategy, external brokers and in some instance UBS GRE direct asset managers on a confidential basis

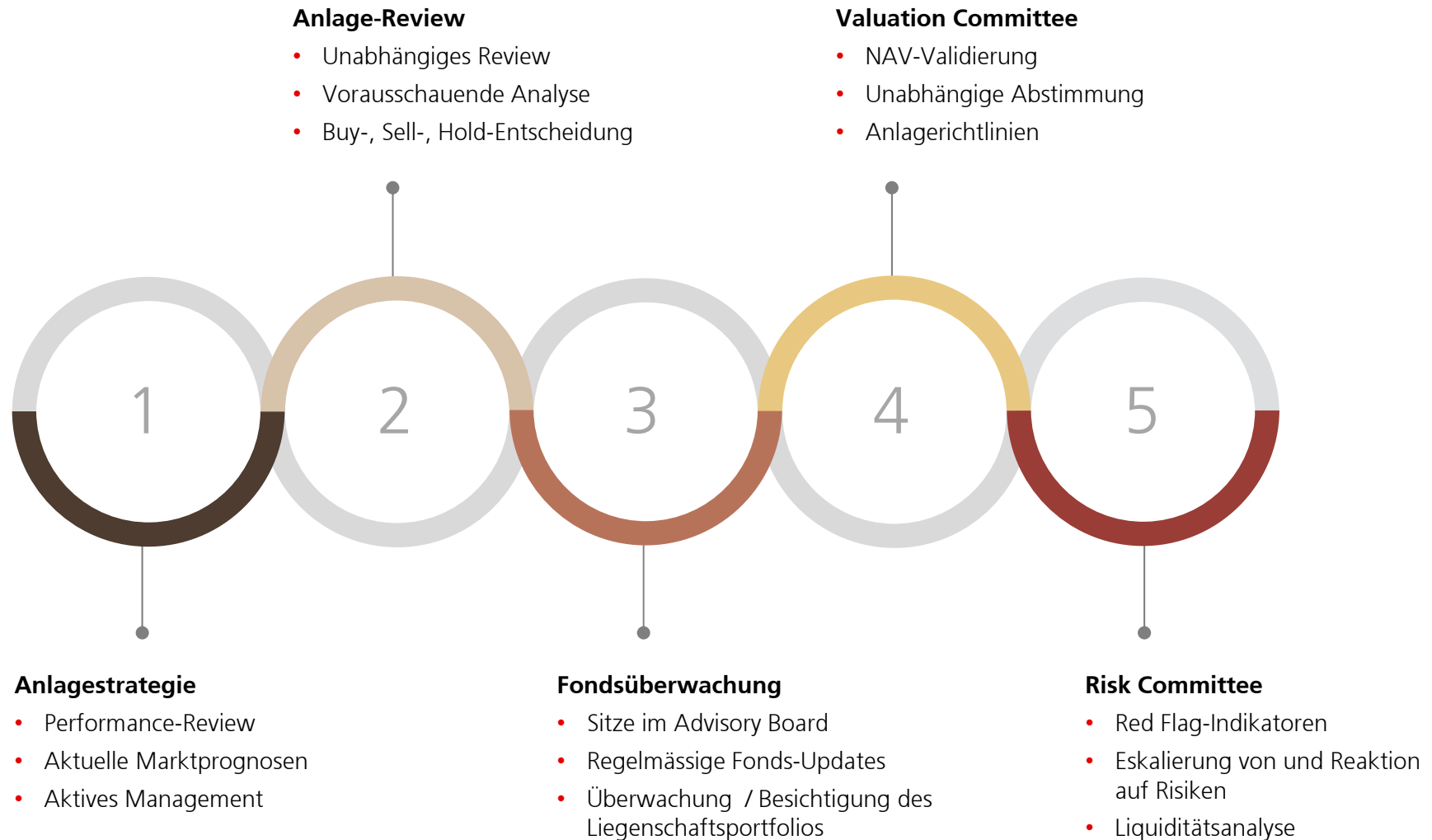
Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); August 2019

Abschnitt 3

Risikomanagement

Umfassende, gründliche, anhaltende Evaluation

Portfolio- und Risikomanagementkomponenten



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Operational Risk Monitoring Dashboard



Operational Risk Inventory (ORI) Management

Monitoring and managing of open operational risk inventory items to mitigate any identified control weakness or even control gaps. Items have been identified by Group Internal Audit, Operation Risk Control function or by the business itself.



Operational Events (OREDB) Analysis

All recorded operational errors within the OREDB tool get centrally reviewed and analysed to identify any potential systematic ops failures or even error patterns across the teams, functions or topics.



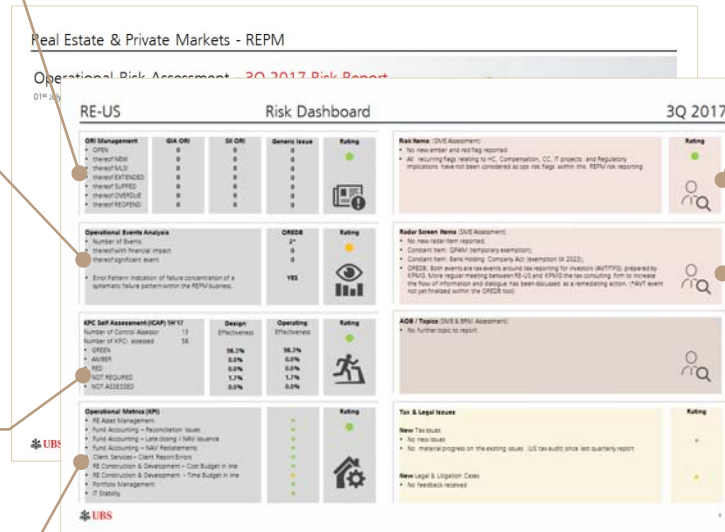
Key Procedural Control (KPC) Assessment Result

Our key procedural controls get assessed and certified on a semi-annual basis whether the controls are designed effectively and operating effectively. Any detected ineffective controls or weaknesses will be captured and respective remediation action will be monitored.



Operational Risk Metrics (Ops Metrics)

For our REPM key functions we have established some operational metrics (key performance indicators). This early warning indicators should help to anticipate any operational overheating within the functions.



SME Operational Risk Assessment

Our dedicated Risk Subject Matter Experts (SME) are assessing and reporting any current operational issue within their responsible business area. The dedicated SMEs are also members of our REPM Risk Committee

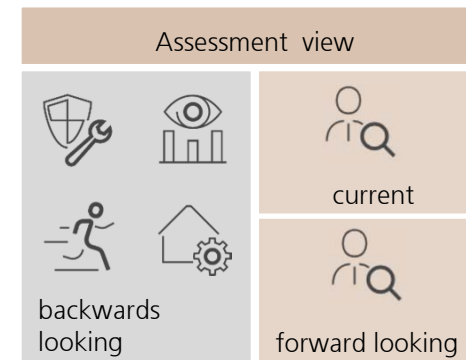


SME Radar Screen Items

Our dedicated Risk Subject Matter Experts (SME) assessing and reporting any operational topics which are not considered as risk item but could become a potential risk for their responsible business area.



Quarterly Operational Risk Assessment (ORA)



Red Flag Assessment

Ziel

- Dient als Frühwarnsystem
- Definiertes Anlageüberwachungsraaster für die Portfolio Manager und Analysten, inkl. qualitativer und quantitativer Schwellenwerte
- Absicherung gegenüber dem GRE Senior Management, dient als Beweis einer abgestimmten Vorgehensweise zur Überwachung von Anlagerisiken

Risikoindikatoren

- Belegungsquote
- Einkommen
- Fremdkapital
- Miete
- Loan to Value (LTV)
- Bewertung
- Mieter
- Entwicklung
- Liegenschaftsverwalter

- Die Risikoindikatoren und die zugehörigen Schwellenwerte werden je nach Fondsstrategie (Core, Value-add, Opportunistic) und Art des Fonds (z.B. Fremdkapital, Farmland-Fonds, Mandate) angepasst

Häufigkeit

- Die Beurteilung wird quartalsweise durchgeführt

Durchführender

- Expertenbasierte Beurteilung durch den verantwortlichen Portfolio Manager / Analysten
- Beantwortung eines Red Flag-Fragebogens für jeden Fonds / jedes Mandat sowie jedes Liegenschafts- / Fremdkapitalportfolio

Review

- Review und, falls erforderlich, Hinterfragen der Schlussfolgerungen des Durchführenden
- Das Committee übernimmt eine expertenbasierte Beratungsfunktion hinsichtlich wichtiger Risikoindikatoren und der zugehörigen Schwellenwerte

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Lessons learned - Philosophy of major past changes

Our investment process emphasizes a number of key areas on which to focus. We provide these below.

- ***Applying the top-down strategic and tactical allocations*** effectively to the mandate
- ***Ensuring we have local teams on the ground*** to source the full opportunity set and then ***perform detailed bottom-up underwriting*** on the investment opportunities
- Have a ***robust investment committee*** to critically assess the investment proposal
- Apply legal and tax expertise to ***ensure tax efficiency and legal / side letter negotiations*** are carried out in the best interests of the client
- Have a ***strong on-going investment monitoring, advisory board involvement and risk management process*** to continually assess and challenge the existing portfolio
- The key lesson learnt is that ***all these important areas within the above investment process are crucial*** in order to achieve the best outcome for our clients

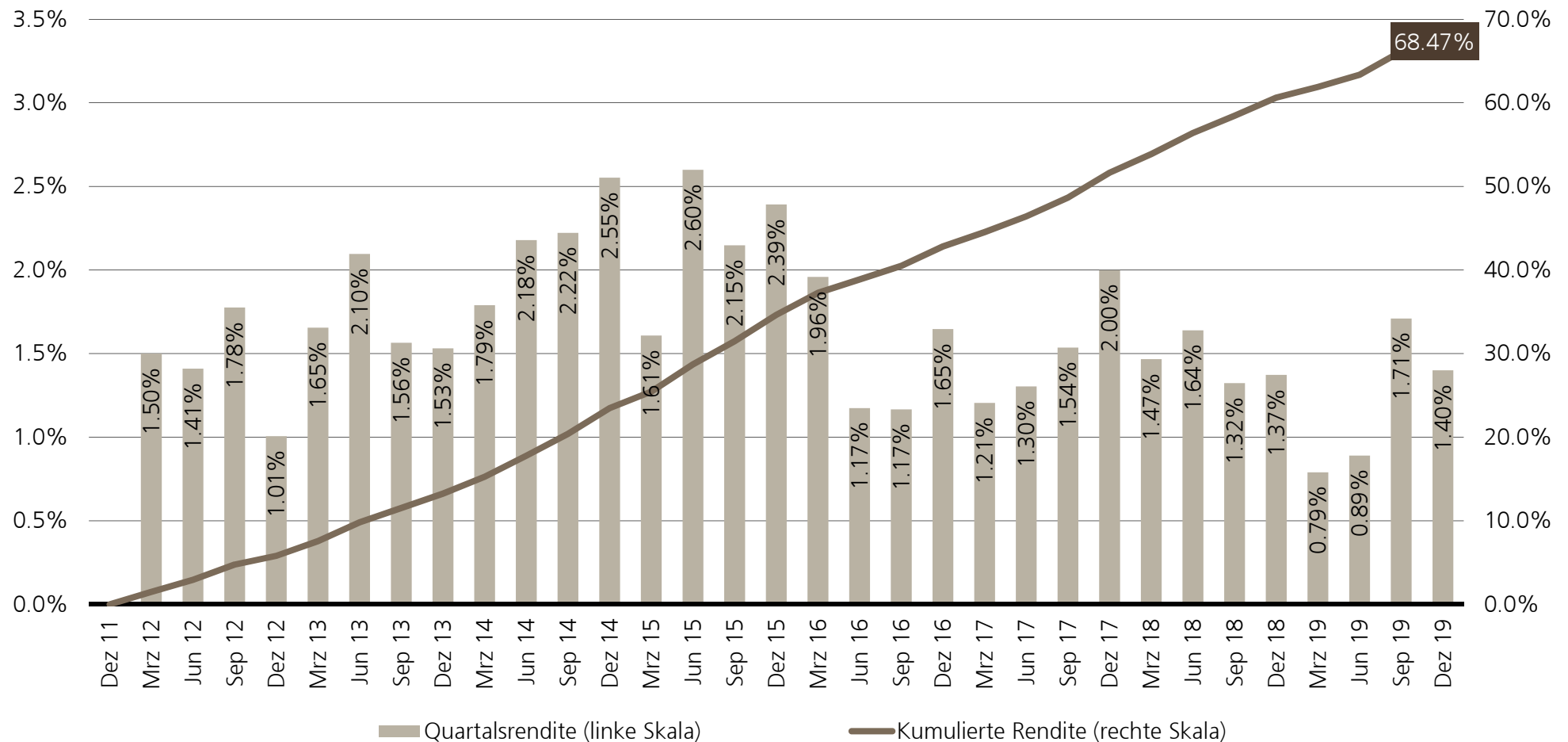
Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); December 2017

Abschnitt 4

Performance & Benchmarking

Eine überzeugende Erfolgsbilanz

Seit Lancierung in jedem Quartal eine positive Performance



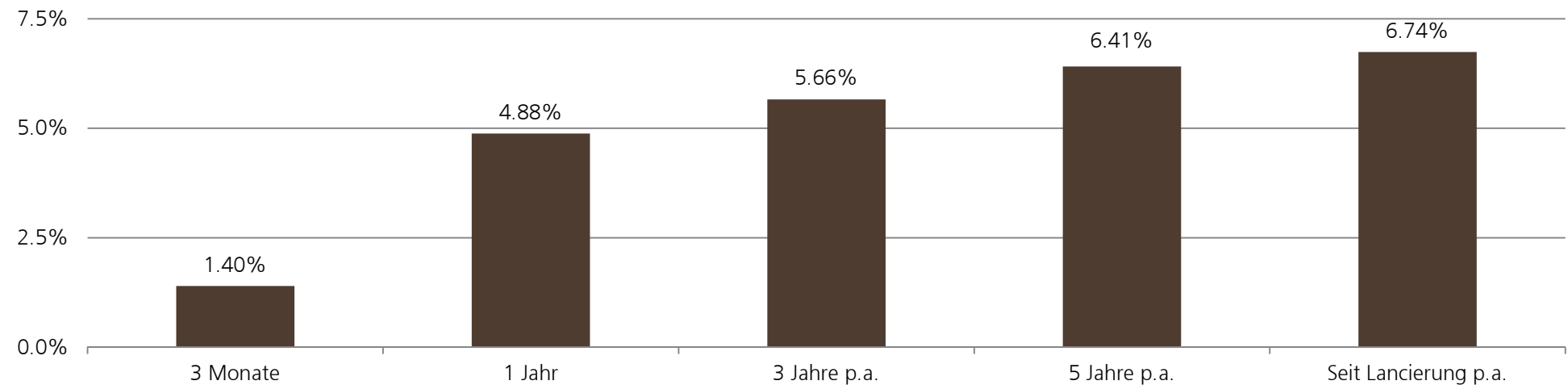
Rendite: 6,74% p.a. seit Lancierung¹

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020

¹ In CHF; Alle Daten per 31. Dezember 2019. Auflegung der Aktienklasse I-X am 31. Dezember 2011. Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Wichtige Faktoren für unsere Performance

Gesamtrenditen bis 31. Dezember 2019¹



Vorsichtige Anlageentscheidungen

- Portfolioaufbau für eine Outperformance über die verschiedenen Zyklen hinweg
- Globale Übergewichtung in Industrieobjekten und Investments in Australien, Japan und Singapur bei attraktiven Einstiegspunkten
- Verstärkter Fokus auf weniger zyklische Wohnbau-, Industrie- und alternative Sektoren sowie besondere Chancen

Globale Fachkompetenz

- Lokale Portfoliomanager mit Underwriting-Kompetenz für Immobilienfonds und -manager
- Nachweisliche Fähigkeit zur Ausführung neuer Fonds wie auch zur Schaffung von Anlageoptionen ausserhalb des üblichen Fondsuniversums
- Robuste Governance & Risikostruktur

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020. Hinweis: Alle Daten per 31. Dezember 2019, soweit nicht anders angegeben; die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen; ¹ Gesamtrendite für Tranche I-X. Performanceausweis nach Gebühren der zugrundeliegenden Fonds. * Lancierung der Aktienklasse I-X am 31. Dezember 2011.

Währungsabsicherung

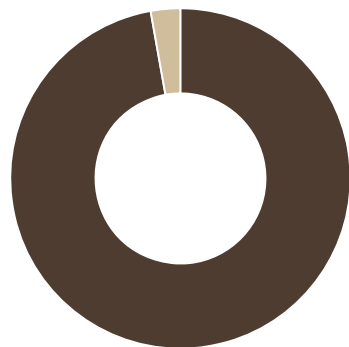
Minimierung von Währungseffekten auf die Immobilienperformance

Die Währungsrisiken der zugrundeliegenden Fonds werden weitestgehend abgesichert

Fremdwährungsrisiken werden auf Look-through¹ Basis der zugrundeliegenden Immobilien für jedes Fremdwährungsengagement über einem Schwellenwert von 2% individuell abgesichert

Anpassung: quartalsweise bzw. jedes Mal, wenn die Anlagestruktur angepasst wird

Anlageebene



- Abgesicherte Währungen (CHF) 97,2%
- Nicht abgesicherte Währungen 2,8%

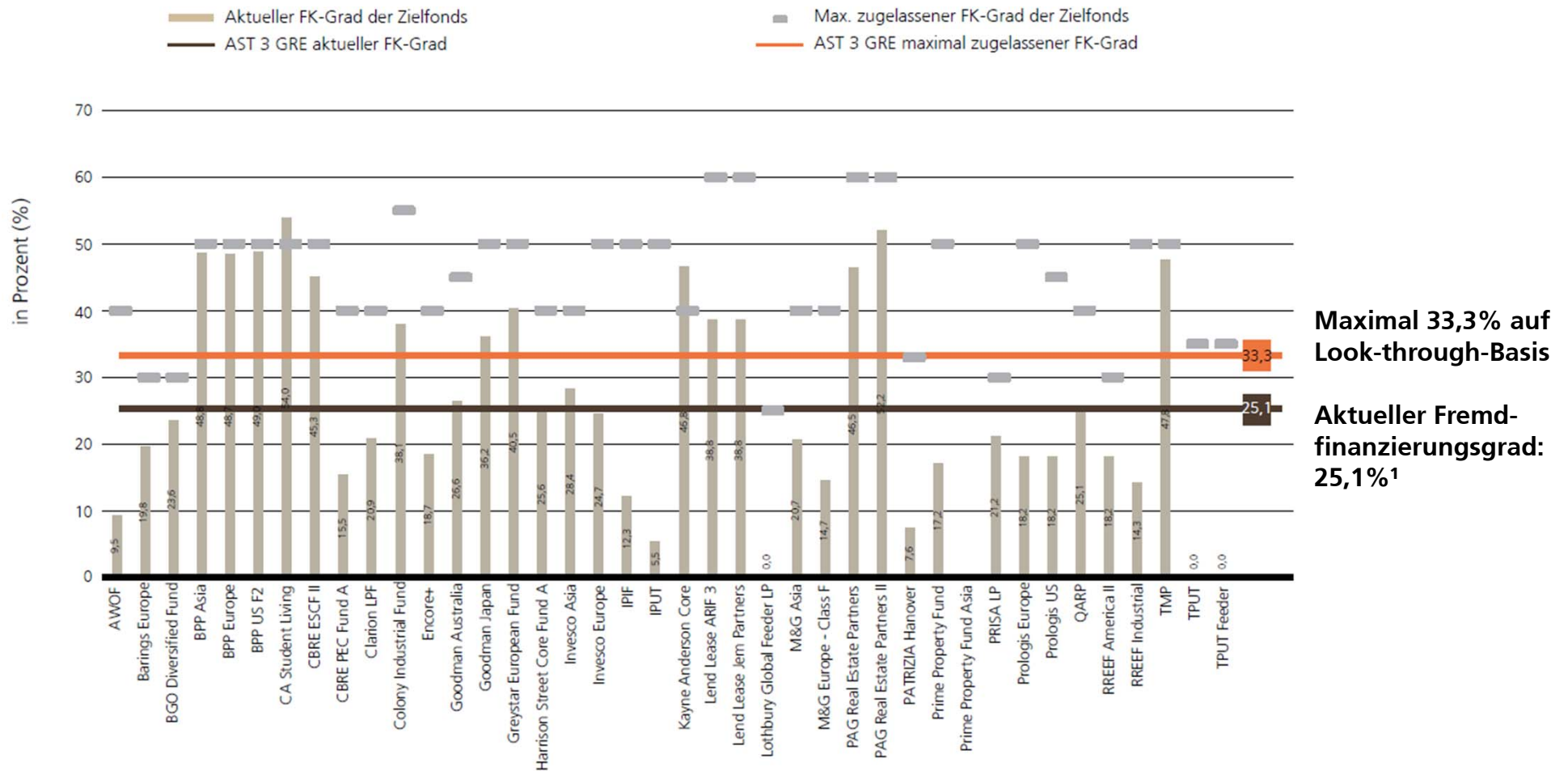
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020
Hinweis: Alle Daten per 31. Dezember 2019, soweit nicht anders angegeben

¹ Es gibt Fälle, in denen die Zielfondswährung von der Währung der jeweiligen zugrundeliegenden Immobilien abweicht. In diesem Fall bezieht sich «Look-through» auf das Währungsengagement der zugrundeliegenden Immobilien wobei das Fremdwährungsengagement individuell abgesichert wird. Ausnahmen über einem Schwellenwert von 2% können anfallen.

Geringer Fremdfinanzierungsgrad

Keine zusätzliche Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der AST 3 GRE

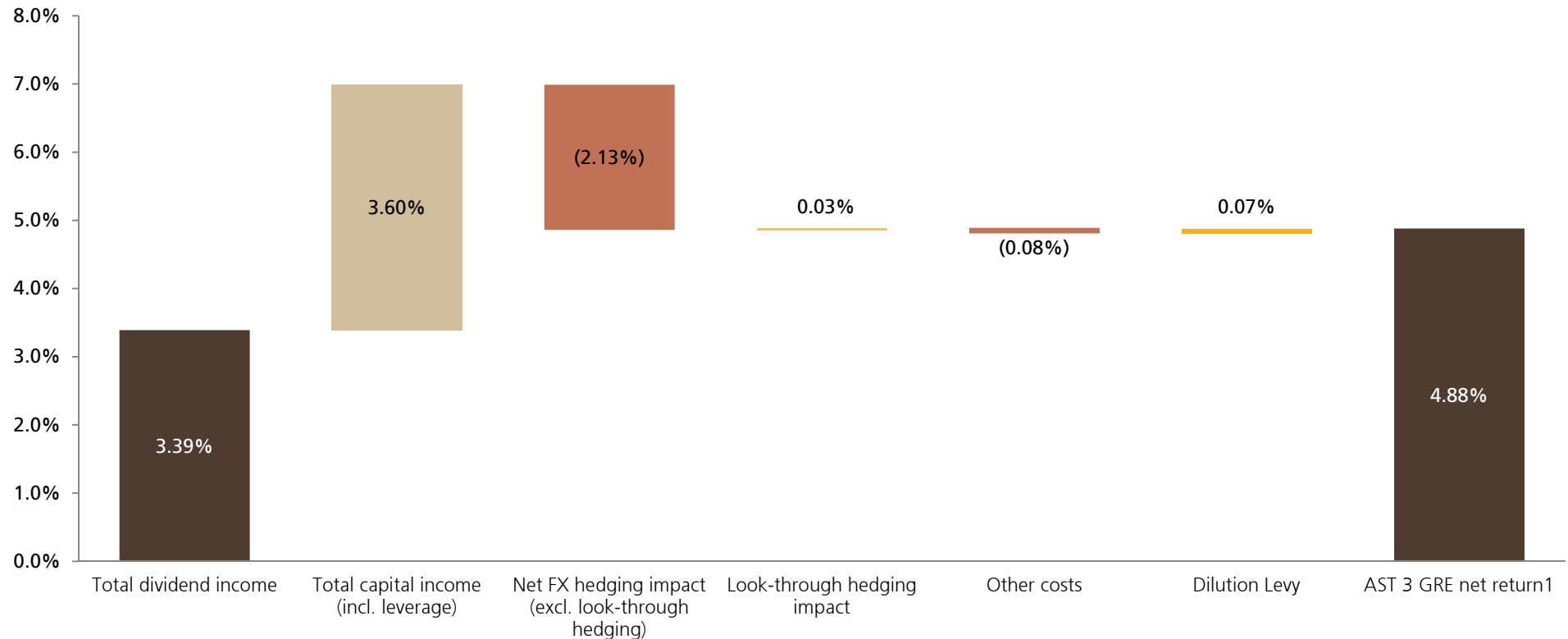
Fremdfinanzierungsgrad der zugrundeliegenden Fonds (in %)



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019.
 Hinweis: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben. ¹ Basierend auf den investierten Zusagen an die Zielfonds. Aufgrund bestimmter Vertraulichkeitsvereinbarungen mit APAC Balanced Fund dürfen bestimmte Informationen zum Portfolio nicht offengelegt werden.

AST 3 Global Real Estate – Attributionsanalyse

Einjahresrendite von 4.88%¹ per 31. Dezember 2019



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, as at December 31, 2019, unless otherwise stated.

Past performance is not a reliable indicator of future results.

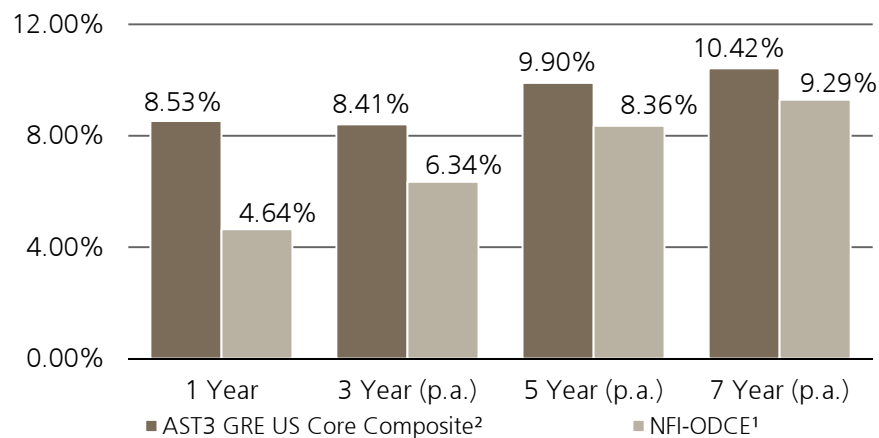
¹ Performance refers to share class I-X

UBS AST 3 GRE US Core Composite vs. NFI-ODCE

Exemplarisch US Portfolioanteil – Vergleiche zu Referenzgrößen der Regionen Asien, Europa, UK finden Sie im Anhang

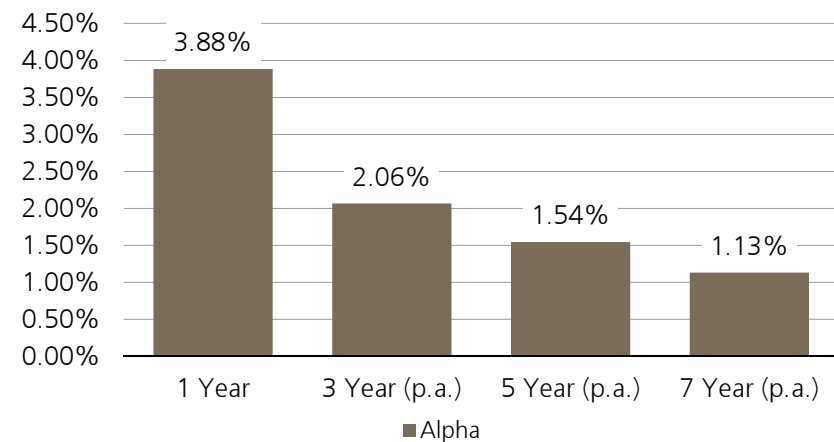
NCREIF Fund Index – Open Ended Diversified Core Equity (NFI-ODCE)¹

- Index of 38 US open-end commingled funds pursuing primarily a core investment strategy³



UBS AST 3 GRE US Core Composite²

- Includes 10 US open-end commingled funds pursuing primarily a core investment strategy (5 of the 10 funds are included in the NFI-ODCE⁴)



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, November 2019

Note: All data as at September 30, 2019, unless otherwise stated

¹ NCREIF Fund Index – Open Ended Diversified Core Equity (NFI-ODCE). NFI-ODCE returns herein are time-weighted, reported net of fees, and are based on the NFI-OCDE capitalization-weighted Index. Visit www.ncreif.org for additional information on the calculation of the NFI-ODCE returns.

² Past performance is not a reliable indicator of future results. The UBS AST 3 GRE US Core Composite return is the weighted average return of each underlying fund (reported by the managers) with a weight based on the aggregated market value of each holding in the applicable fully discretionary UBS MM-RE vehicles and mandates at the beginning of the period. Returns are time weighted and net of reported fund level fees. Composite returns exclude vehicle and mandate related UBS MM-RE management fees, taxes, and foreign exchange hedging costs.

³ As of September 30, 2019, the NFI-ODCE includes 38 funds, however, not all funds are included in the returns each quarter. i.e. In 3Q19, only 24 funds were included.

⁴ Some funds may have partial allocations to the NFI-ODCE.

Abschnitt 5

Anlagevehikel Details & Konditionen

UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)

Wichtige Fondsdaten

Ertragsausschüttung

- Ausschüttung der Nettoerträge

Fremdwährungsabsicherung

- Die Anlagen werden gegen Fremdwährungsrisiken weitestgehend abgesichert
- Die Anlagegruppe verfolgt keine aktive Währungsstrategie

Liquidität

- Anlagegruppe mit quartalsweiser Zeichnung beziehungsweise Rücknahme
- Rücknahme von Ansprüchen mit 12 Monaten Vorankündigung
- Verlängerung der Rücknahmepériode um max. 24 Monate nur durch Genehmigung des Stiftungsrates möglich
- Eine weitere etwaige Verlängerung der Rücknahmepériode nur nach Genehmigung des BSV (Bundesamt für Sozialversicherungen)

Gebühren

- Pauschalgebühr, beinhaltet Portfoliomanagement sowie Administrations-/Custody-Gebühren innerhalb der Anlagestiftung und wird direkt dem NAV belastet:

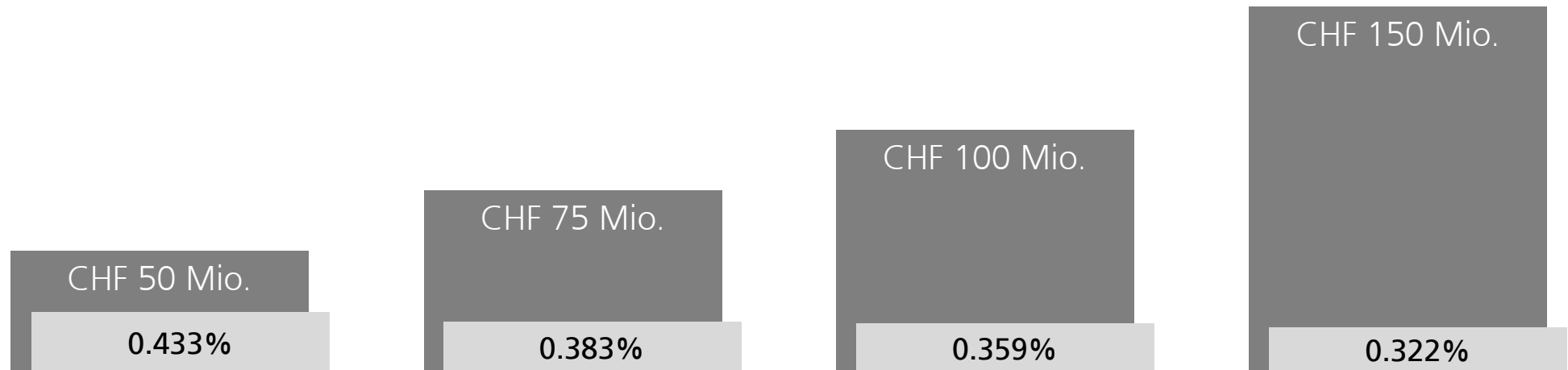
I-A0	< CHF 5 Mio.	85 bp
I-A1	CHF 5-10 Mio.	75 bp
I-A2	CHF 10-30 Mio.	60 bp
I-A3	> CHF 30 Mio.	50 bp

I-X individuelle, volumenabhängige
Gebührenstaffel auf NAV

- Exklusive allfälliger Steuerabgaben auf Stufe der Anlagegruppe
- Keine Performancegebühren auf Stufe der Anlagegruppe
- Keine doppelten Gebühren bei Anlagen in UBS Zielfonds
- Verwässerungsgebühr zu Gunsten der Anlagegruppe (1% auf Zeichnungen und 0%-2% bei Rücknahme basierend auf den tatsächlichen Rücknahmekosten; im Nachhinein bestimmt)

Gebühren: transparent und fair

Attraktive Pauschalgebühr p.a. mittels Einsatz der UBS AST 'I-X' Anteilsklasse



Was die Gebühr **beinhaltet**:

- Vermögensverwaltung innerhalb Anlagestiftung
- Kundenservice
- Reporting
- Administrationsgebühren

Was die Gebühr **nicht beinhaltet**:

- Fiskalische Abgaben (z.B. Mehrwertsteuer) und Börsenabgaben

Gebührenstaffel: erste 25 Mio.: 0.506%; nächste 25 Mio.: 0.359%; nächste 50 Mio.: 0.285%; darüber 0.249%

Die Gebühr wird jeweils quartalsweise pro rata in Rechnung gestellt. Als Basis dient das von UBS Asset Management berechnete, individuelle Portfoliovolumen per Ende des Vorquartals. Mindestanlagevolumen CHF 30 Mio. für individuelle Gebührenstruktur.

Aktueller TER auf Ebene der AST 3 GRE (ex CH)

Durch Aggregation des von UBS betreuten Kapitals profitieren Anleger von niedrigeren Gebühren

An Fonds gezahlte durchschnittliche Gebühren (inkl. Performancegebühr ^{1, 2}):	1,04%
An Fonds gezahlte durchschnittliche Gebühren (ohne Performancegebühr ^{1, 2}):	0,85%

Beispiel: TER-Komponenten für die Anteilsklasse I-X (nach den Richtlinien der OAK BV)

AST 3 GRE-Ebene	Portfoliomanagementgebühr ³	0,00%
	Verwaltungsgebühr sowie sonstige Kosten ^{2, 4}	0,00%
Zielfondsebene	TER der zugrundeliegenden Fonds ²	0,85%
	Performancegebühr ²	0,19%
Total		1,04%

Rechnungsstellung gemäss
individueller Gebührenregelung

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2020

Hinweis: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben. Die obige Analyse zur Gebühreinsparung stellt die Gebühren für AST 3 GRE einem Anleger gegenüber, der bei jedem zugrundeliegenden Fonds das Mindestvolumen zeichnet und keinen Anspruch auf Gründungsanleger-Gebühren hat. Er trägt somit die höchstmöglichen Gebühren.

¹ Die Performancegebühr wird ausschliesslich auf Ebene des zugrundeliegenden Fonds bezahlt

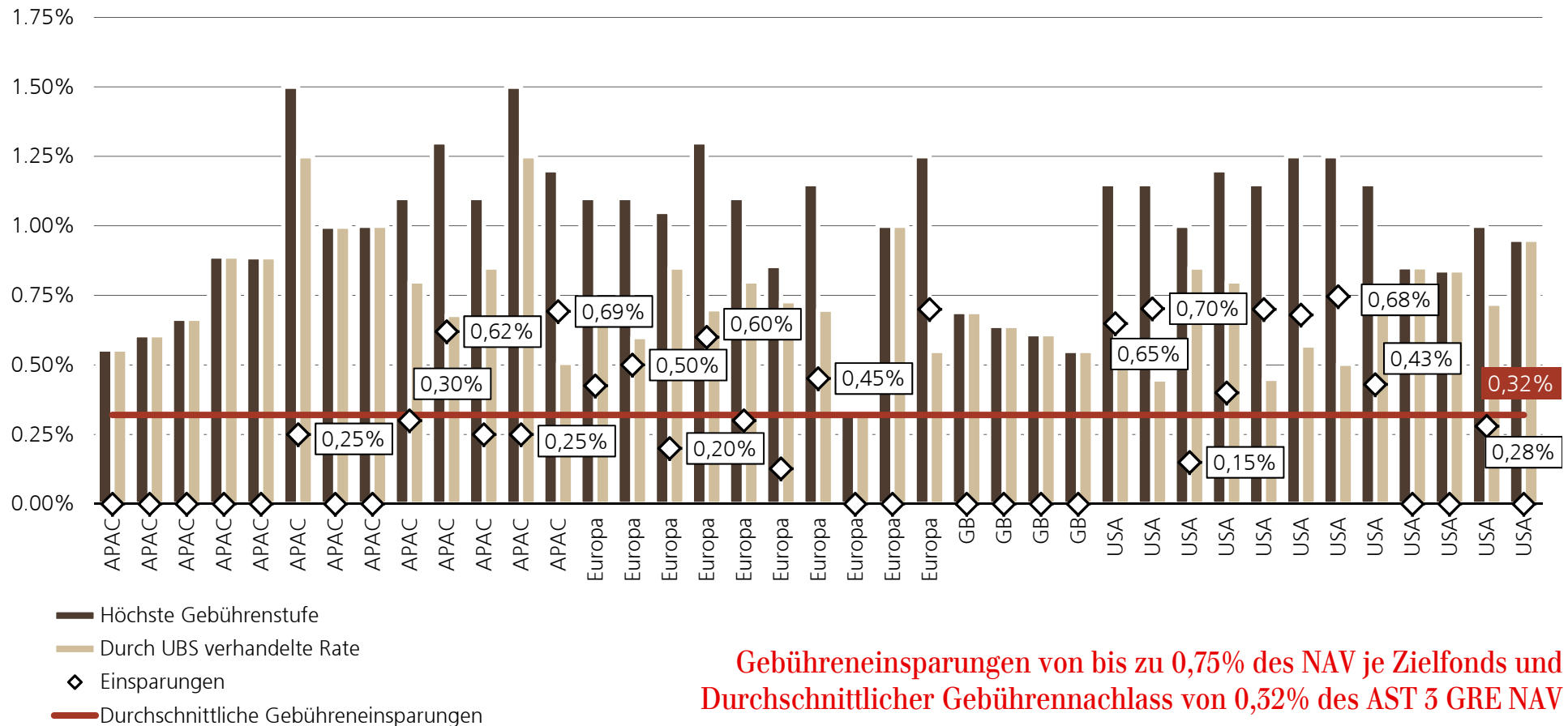
² Tatsächliche Gebühren gemäss Berechnung durch PricewaterhouseCoopers

³ Die Portfoliomanagementgebühr variiert je nach Aktienklasse und Cash-Bestand im Fonds.

⁴ Zum Beispiel Fremdkosten (Rechts-/Steuerberatung), Übersetzungskosten

Reduzierte Gebühren an zugrundeliegende Fonds

Durch Aggregation des von UBS betreuten Kapitals profitieren unsere Anleger von geringeren Managementgebühren



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019

Hinweis: Alle Daten per 30. September 2019. Die Gebühr der höchsten Stufe würden Anleger dann zahlen, wenn sie den Mindestanlagebetrag in die zugrundeliegenden Fonds investieren würden.

1 Durchschnittliche Gebühr, die AST 3 GRE basierend auf dem zugesagten Kapital und dem NAV der AST 3 GRE zahlen würde. Dabei wird davon ausgegangen, dass sämtliches zugesagtes Kapital investiert ist.

2 Durchschnittliche Gebühr, die Anleger zahlen würden, wenn sie den Mindestanlagebetrag in die zugrundeliegenden Fonds investieren würden.

Etablierte, einfache und transparente Prozesse

Zeichnung und Rücknahmen

Zeichnung:

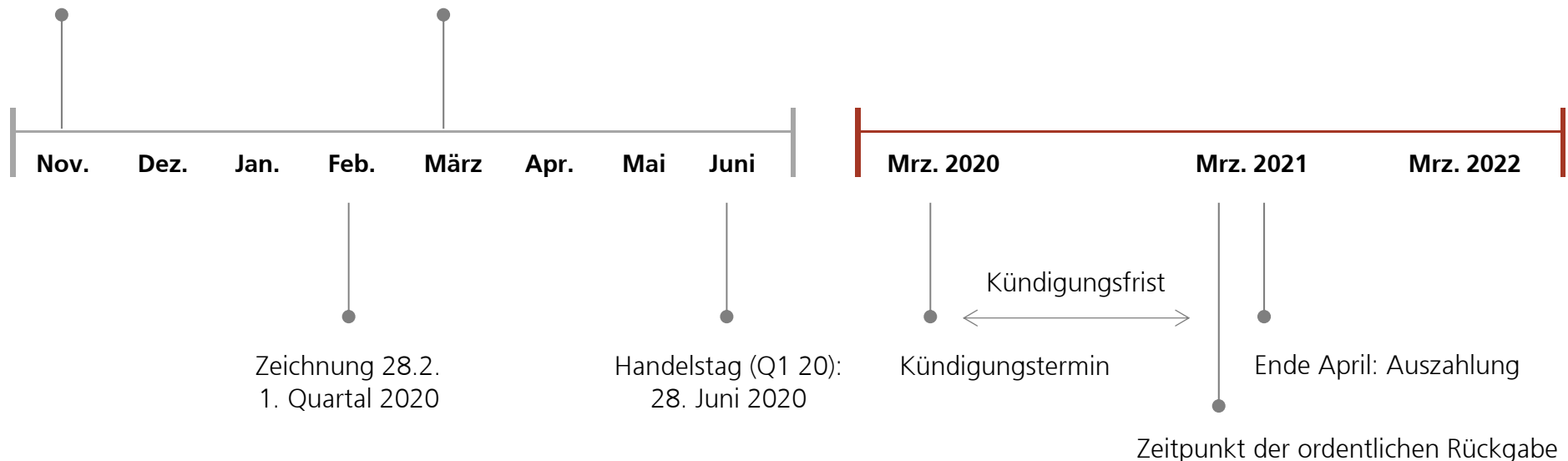
- Quartalsweise Zeichnung möglich
- Zeichnung durch einen etablierten, einfachen und transparenten Prozess, wie bei der Anlagestiftung Immobilien Schweiz
- Beispiel einer Zeichnung per Ende November 2019 bzw. Februar 2020:

Rücknahme:

- Quartalsweise Rückgabe möglich
- Gleichbehandlung von Anlegern mit dem gleichen Rückgabetermin
- Rücknahme von Ansprüchen mit 12 Monaten Vorankündigung
- Beispiel einer schnellstmöglichen Rückgabe per März 2020¹:

Zeichnung 30.11.
4. Quartal 2019

Handelstag (Q4 19):
31. März 2020



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019

¹ Gemäss Reglement kann eine Kündigungsfrist von bis zu 24 Monaten festgelegt werden. In bestimmten Fällen, die im Prospekt genannt und zudem sachlich begründet sind, kann die Rücknahme und Auszahlung auf bis zu zwei Jahre nach dem Handelstag, für den die Rücknahme beantragt wurde, aufgeschoben werden. Aus wichtigen Gründen sind nach Benachrichtigung der betroffenen Anleger und mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde weitergehende Aufschub fristen möglich.

Abschnitt 6

Reporting / ESG GRESB Score

Quartalsweise Reporting



Nur für Schweizer Pensionskassen
Für Marketingzwecke

UBS AST 3

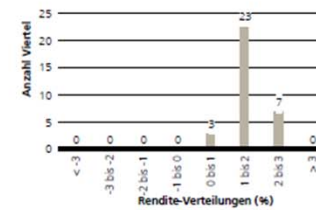
Quartalsbericht 5Q19

UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)

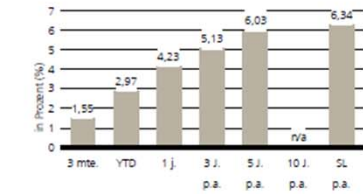


Performance

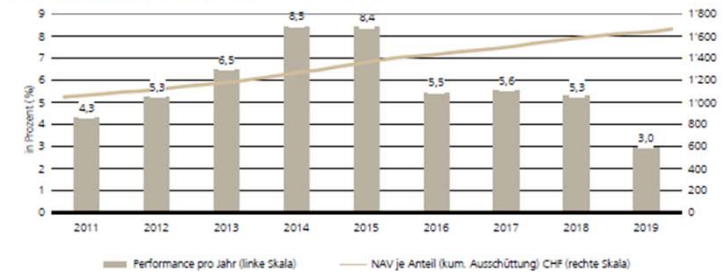
Vierteljährlich Nettoertrags-Verteilung
(Anteilklasse I-A2 seit Lancierung 30. Juni 2011)



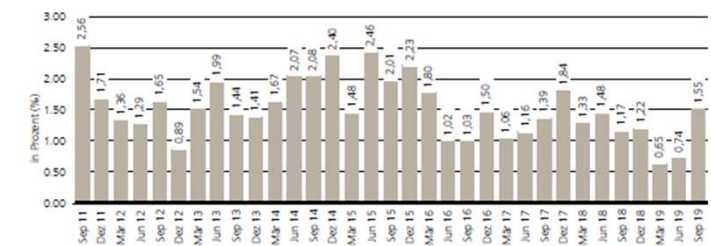
Total return



Überblick über die Performance (%) auf Basis der Anteilklasse I-A2



Quartalsweise Nettoertragsrenditen (%) auf Basis der Anteilklasse I-A2 seit Lancierung



Notiz: Die Grafik zeigt die Performance der letzten 36 Quartale. Zusätzliche Quartale sind auf Verlangen erhältlich. Vergangene Performance ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Oktober 2019



Nachhaltigkeit: Ein in jeder Hinsicht globaler Ansatz

Ergebnisse basierend auf GRESB

Immobilien



1.005 Einheiten

62 Länder

4,5 Billionen USD

Infrastruktur



107 Fonds

393 Objekte

- GRESB ist als **führende globale Nachhaltigkeits-Benchmark** anerkannt und erhält nachdrückliche Unterstützung von Investoren und Beratern
- **1.005 Immobiliengesellschaften** und -fonds, die zusammen ein verwaltetes Vermögen von mehr als **USD 4,5 Billionen** darstellen, nehmen am GRESB Real Estate Assessment teil
- UBS leistete schon früh Beiträge zu der 2010 ins Leben gerufenen Umfrage
- Die Infrastrukturerhebung wurde 2016 eingeführt und gewinnt rasch an Bedeutung
- Von der Arbeitsgruppe **Nachhaltigkeit** wird länder- und fondsübergreifend eine konsequente Strategie entwickelt und umgesetzt



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Oktober 2019

Fonds von AST 3 GRE übertreffen den GRESB-Durchschnitt

Zusammengefasste Ergebnisse der zugrunde liegenden Fonds von AST 3 GRE - auf einen Blick für Umfrage 2019

30

AST 3 GRE Fonds nahmen teil¹

29

Fonds erhielten einen Green Star¹

6

Fonds veröffentlichten keine Ergebnisse²

90%

des Portfolios erfasst³

Gesamt-GRESB-Wertung der AST 3 GRE Fonds: 80/100 Punkte



Umsetzung und Messung



Management & Policy



▼ Benchmark-Durchschnitt

▲ GRESB-Durchschnitt

▼ Zugrunde liegende AST 3 GRE Fonds

Hinweis: Die GRESB-Performance in der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf zukünftige Ergebnisse zu. Alle geistigen Eigentumsrechte an diesen Daten gehören ausschließlich GRESB BV (GRESB). Alle Rechte vorbehalten. GRESB schließt jegliche Haftung gegenüber jedermann (einschließlich aller natürlicher Personen, juristischer Personen oder nicht rechtsfähiger Vereinigungen) für Verluste, Schäden, Kosten, Aufwendungen oder sonstige Verpflichtungen aus, die aus der Nutzung von gegebenenfalls überlassenen Informationen oder aus dem Vertrauen auf solche Informationen entstanden sind. **1** Insgesamt nahmen 30 Fonds an der diesjährigen Umfrage teil, von denen 29 ihre Ergebnisse veröffentlichten; bei einem Fonds handelte es sich um das erste Jahr der Teilnahme. **2** Einige von diesen Fonds wurden 2019 neu in die AST 3 GRE aufgenommen; wir rechnen damit, dass die meisten von ihnen an der Umfrage 2020 teilnehmen. **3** Auf Basis der NIW der Zielfondsbestände zum 30. Juni 2019 zuzüglich ausstehender Kapitalverpflichtungen.

Abschnitt 7

Zusammenfassung

Warum in AST 3 GRE (ex CH) investieren?

Diversifiziertes, globales Immobilienportfolio

39 Fonds, mehr als 5'450 Immobilien (über 21'190 Mieter)
im Wert von über CHF 211 Mrd.

Siebenjährige Erfolgsbilanz

annualisierte Nettorendite: 4,23%, 5,13%, 6,34%
(I-A2 Anteilsklasse: 1 Jahr, 3 Jahre, seit Lancierung)¹

Attraktiver Cashflow

Dreijährige annualisierte Ausschüttungsrendite von ca. 2,8%²

Geringer Fremdfinanzierungsgrad

25,1% auf Look-through-Basis, was eine geringe Volatilität zur Folge hat

Geringe Volatilität

- Seit Lancierung in jedem Quartal eine positive Performance¹
- Annualisierte Standardabweichung: 0,95% seit Lancierung¹

Liquidität vorhanden

Über 72% sind in offene Fonds³ bzw. liquide Mittel investiert

Investieren leicht gemacht

- Einfache administrative Abwicklung
- Steuerliche Effizienz
- Bewährte Governance-Struktur und Schweizer Recht

Starke Kundenbasis

316 Anleger⁴

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019. Hinweis: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben. Alle Performancezahlen basieren auf der am 30.06.2011 lancierten Aktienklasse I-A2. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. ¹ Performance der Gesamrendite für die Aktienklasse I-A2, einschliesslich Ausschüttungen, bis zum 30. September 2019. Die Performance der Aktienklassen kann aufgrund von Ausschüttungen, Gebühren und Aufwendungen abweichen. Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse. Auflegung der Aktienklasse I-A2 am 30. Juni 2011. ² Jährliche Ausschüttungsrendite für die Anteilsklasse I-A2 für das Geschäftsjahr 2017/2018. ³ Exkludiert die semi-offene Allokation. Hiervon ausgenommen sind Anleger, die am Cut Off-Datum, dem 31. August 2019, verbindliche Zeichnungszusagen vorlegten. ⁴ Das Anlagevolumen (gezeichnetes Kapital) berechnet sich aus dem Total aller Zeichnungen abzüglich Rücknahmen. Dies beinhaltet Kapitalzuflüsse in Höhe von CHF 47,9 Millionen, die am Ende des 3. Quartals 2019 eingegangen sind. **UBS Asset Management kann keine Garantie für die künftige Wertentwicklung abgeben.** Performance der Anteilsklasse I-A2

Anhang A

Anhang A.1

Portfolioangaben

Zahlen, die für sich sprechen



4,476

Mio. CHF NAV¹



24.2%

geringer Fremd-
finanzierungsgrad²



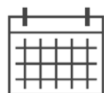
325 investors

Starke Kundenbasis



72.4%

Offene Fonds³, Barmittel
und sonstiges Nettovermögen



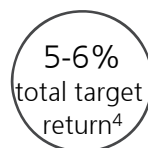
>8-year

Track Record



2.8%

Ausschüttungsrendite⁴



6.31%

Rendite seit Lancierung⁵



0.94%

Standardabweichung
seit Lancierung⁵

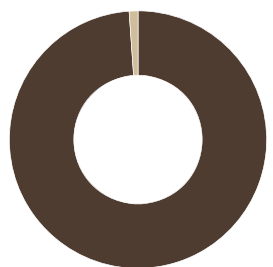
Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), February 2020.

Note: All data as at 31 December 2019, unless otherwise stated; Past/expected performance is not necessarily an indicator of future results. **1** Excludes capital inflows of CHF 113.4 million received at the end of 4Q19. Unless otherwise stated, all figures, performance estimates and charts include the additional net capital inflows received and the forward investment activities made in anticipation of these capital inflows at the end of 4Q19. **2** Based on invested capital to underlying funds. **3** Excludes the semi-open-ended allocation. **4** Target return is 5-6% per annum over a market cycle, net of underlying fund fees, expenses and FX hedging cost, before UBS management fee. **5** Total return performance for the I-A2 share class, including distributions, to 31 December 2019. Performance may differ across share classes due to distributions, fees and expenses. Past performance is not a reliable indicator of future results. Inception date is 30 June 2011 for the I-A2 share class.

Länderallokation nach Regionen

Nordamerika

38,7%

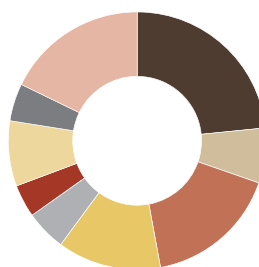


%

USA	98,9
Kanada	1,1

Europa

31,6%

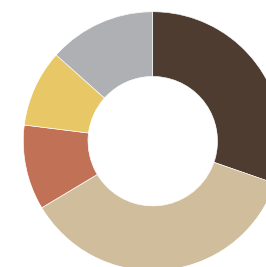


%

GB	23,4	Italien	4,1
Niederlande	6,9	Spanien	8,2
Deutschland	16,8	Schweden	4,7
Frankreich	13,0	Sonstige	17,8
Polen	5,1		

APAC

25,6%



%

Australien	30,3
Japan	36,1
Singapur	10,6
Südkorea	9,6
Sonstige	13,4

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019

Hinweis: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben; basierend auf den neuesten verfügbaren Look-through-Daten der zugrundeliegenden Fonds. Look-through auf Basis des NAV per 30. September 2019; Gewichtungen basieren auf dem investierten Kapital und den ausstehenden Verpflichtungen gegenüber den zugrundeliegenden Fonds. Umfasst Forward-Anlagen, die in Erwartung der für das 3. Quartal 2019 bestätigten Kapitalzuflüsse getätigt wurden. Das investierte Kapital repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals im Verhältnis zum Nettoinventarwert der aktuellen Berichtsperiode. Die zugesagten Werte repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals und noch offene Kapitalzusagen in unterliegenden Fonds, im Verhältnis zum Nettoinventarwert per Stichtag der aktuellen Berichtsperiode und allfälligen offenen Zeichnungen von Investoren. Die Summe der angegebenen Werte kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von 100% abweichen.

Globale Sektordiversifikation

	Büros	Einzelhandel	Industrie	Wohnen	Hotels	Sonstige
%	33,1	15,9	31,0	13,2	0,2	2,4
»» APAC	48,3	17,2	26,9	7,5	0,1	-
»» Europe	33,3	26,5	32,1	6,5	0,5	1,1
»» Nordamerika	26,5	8,2	36,1	23,8	0,1	5,3

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019

Hinweis: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben; basierend auf den neuesten verfügbaren Look-through-Daten der zugrundeliegenden Fonds. Look-through auf Basis des NAV per 30. September 2019; Gewichtungen basieren auf dem investierten Kapital und den ausstehenden Verpflichtungen in Bezug auf die zugrundeliegenden Fonds. Umfasst Forward-Anlagen, die in Erwartung der für das 3. Quartal 2019 bestätigten Kapitalzuflüsse getätigt wurden. Das investierte Kapital repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals im Verhältnis zum Nettoinventarwert der aktuellen Berichtsperiode. Die zugesagten Werte repräsentiert den Marktwert des investierten Kapitals und noch offene Kapitalzusagen in unterliegenden Fonds, im Verhältnis zum Nettoinventarwert per Stichtag der aktuellen Berichtsperiode und allfälligen offenen Zeichnungen von Investoren. Die Summe der angegebenen Werte kann aufgrund von Rundungsdifferenzen von 100% abweichen.

Strategy update - proposed deployment summary

Scenarios		Guidelines	Indicative portfolio as of 4Q19 - CHF 101.8 million net inflows at end December 2019
			NAV: CHF 4,523 million
Investments/ Redemptions – 4Q19	Americas		CHF 25m CA Student Housing (completed as part of Q3 strategy) CHF 203.6m (98% of AST3's holding) liquidation proceeds from Colony
	APAC		AUD 0.7m of Goodman Australia capital distribution reinvestment (completed) CHF 36.5m Goodman Japan (completed as part of Q3 strategy) CHF 150m Prologis China (completed as approved by the IC) Sale of remaining M&G Asia units (to be completed in Dec 2019)
	Europe		
Regional allocation	Americas	25 – 50%	34.5
	Europe (ex-UK)	5 – 30%	24.4
	UK	0 – 25%	7.6
	Asia Pacific (Australia / China)	20 – 40%	28.4 (7.3 / 5.0)
	Cash (Unrealized FX loss / provision for distribution / net unallocated cash)	0 – 10%	5.1 (-0.3/0.7/4.4)
Sector allocation	Office	20 – 45%	32.7
	Retail	15 – 40%	15.5
	Industrial	10 – 25%	30.4
	Residential (Student & Senior House)	8 – 20%	13.6 (4.7)
	Others	0 – 10%	2.6
	Cash (Unrealized FX gain / provision for distribution / net unallocated cash)	0 – 10%	5.1 (-0.3/0.7/4.4)
Risk allocation	Core/Core+	80 – 100%	90.5
	Value-add	0 – 20%	4.5
	Opportunistic	0%	0.0
	Cash (Unrealized FX gain / provision for distribution / net unallocated cash)	0 – 10%	5.1 (-0.3/0.7/4.4)
Restricted investments	Debt investments	0 – 1%	0.1
	Security investments	0 – 1%	0.1
Open vs. closed-ended	Open ended + cash	50 – 100%	71.9
	Semi-open ended*	0 – 20%	12.6
	Closed-ended	0 – 30%	15.5
Leverage (based on committed capital)	Current leverage	33.33%	25.7
	Maximum leverage		42.9
Projections	Net return		4.62
	Cash drag		(0.51)
	Negative interest on cash		(0.05)
	Dilution levy (@1.0% of inflows)		0.03
	Total triple net return (post-cash drag and dilution levy)	5 – 6%	4.08
Target returns	Total triple net return		5-6%

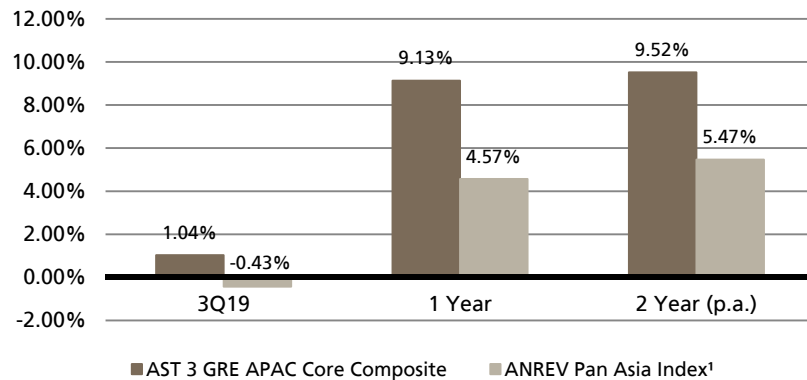
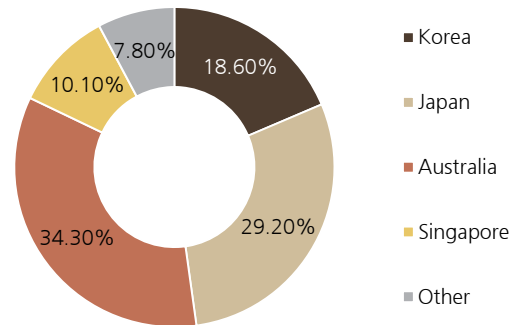
Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets

*Prime Asia's lock-up period expired at the end of September 2019 so is considered open-ended

UBS AST 3 GRE APAC Core Composite vs. ANREV Pan Asia Index

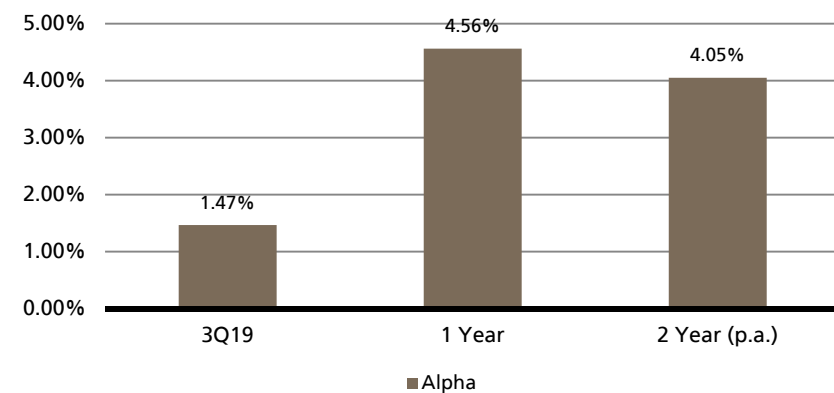
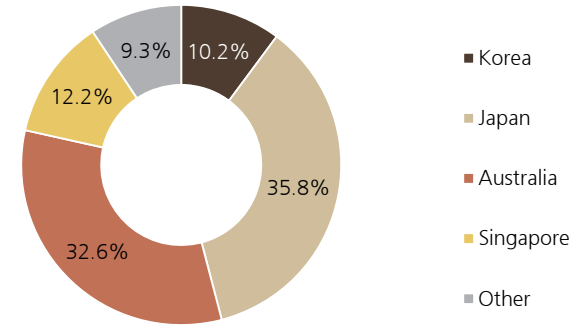
ANREV Pan Asia Open End Diversified Core Fund ("Pan Asia") Index¹

- Comprises 4 open-ended vehicles pursuing a core investment strategy²
- Reflects the post-tax financial performance of the APAC non-listed core property Pan Asia funds universe after fees and leverage



GREFS APAC Core Composite³

- As of 3Q19, the composite includes 13 APAC vehicles pursuing primarily a core/core plus investment strategy (3 of the 13 funds are included in the ANREV Pan Asia Index)



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); December 2019; Note: All data as of September 30, 2019, unless otherwise stated

¹ ANREV Pan Asia Index uses the Modified Dietz Method (money weighted return) to calculate a fund return. All returns are in local currency. Visit www.anrev.org for additional information on the calculation of the ANREV index returns

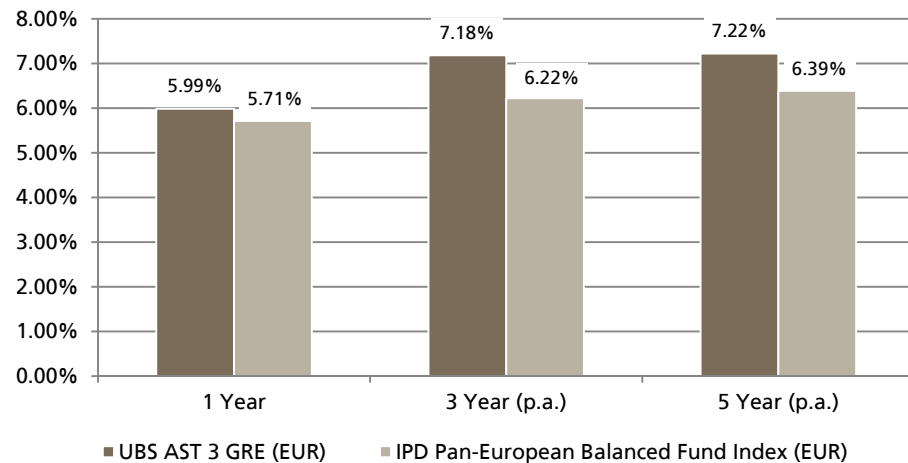
² The ANREV Pan Asia Index includes 4 funds for 3Q19, however, the number of funds included in returns may slightly vary each quarter.

³ Past performance is not a reliable indicator of future results. The AST 3 GRE APAC Core Composite return is the weighted average return of each underlying fund (reported by the managers) with a weight based on the market value of each holding at the beginning of the period. Returns are time weighted and net of underlying funds' fees. ANREV returns are reported on a local currency basis. Composite returns exclude UBS MM-RE management fees, taxes, and foreign exchange hedging costs

AST 3 GRE Pan European Core Composite vs. IPD PEP Balanced Property Fund Index

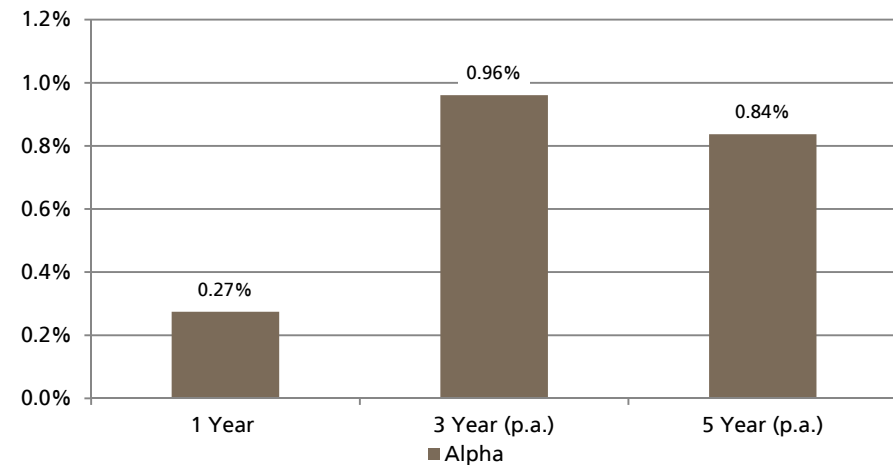
IPD Pan European Property Balanced Funds Index

- Index of 11 Pan-European balanced funds pursuing primarily a core investment strategy.
- Composed to reflect the net financial performance of the Pan European non-listed property funds market taking into account fees and leverage. All returns reported in local currency.



AST 3 GRE Pan European Core Composite

- The funds in the composite have changed over time, as of 2Q19 the AST 3 GRE composite includes 8 Pan-European commingled funds primarily pursuing core investments.



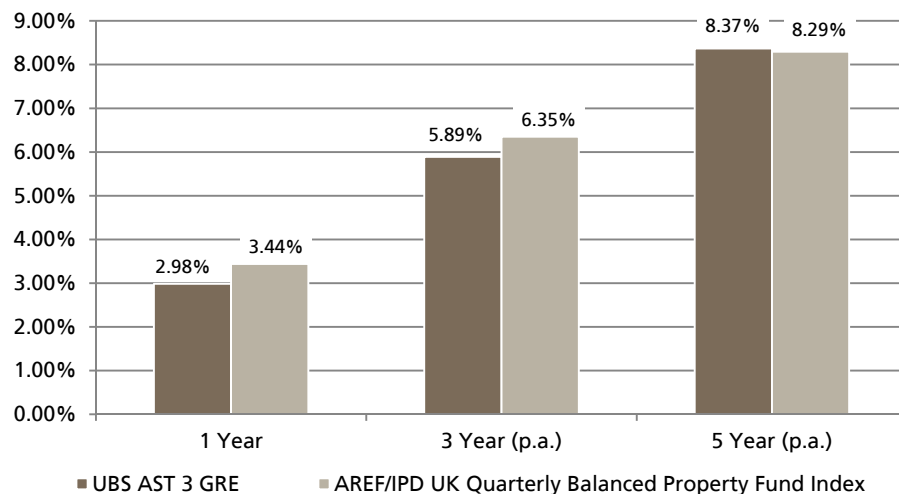
Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019

Note: All data as at June 30, 2019, unless otherwise stated ; past performance is not a reliable indicator of future results. The AST 3 GRE European Composite return is the weighted average return of each underlying fund (reported by the managers or estimated by UBS MM RE where applicable) with a weight based on the market value of each holding at the end of the period. Returns are net of underlying funds' fees. IPD returns are reported on a local currency basis. Composite returns exclude UBS MM RE management fees, taxes, and foreign exchange hedging costs.

AST 3 GRE UK Traditional Core Composite vs. IPD All Balanced Property Fund Index

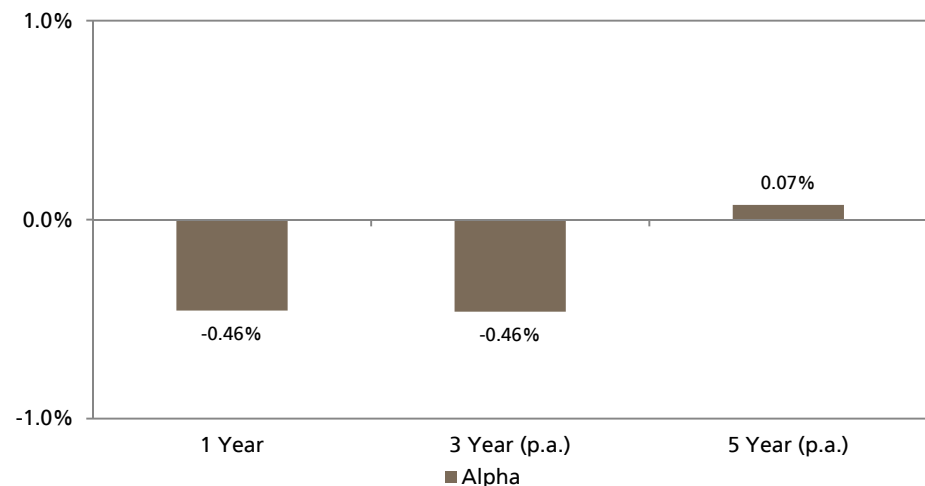
IPD All Balanced Funds Index

- Index of 27 UK diversified funds pursuing primarily a core investment strategy.
- Composed to reflect the net financial performance of the UK non-listed property funds market taking into account fees and leverage. All returns reported in GBP.



AST 3 GRE UK Traditional Core Composite

- The funds in the composite have changed over time, as of 2Q19 the AST 3 GRE composite includes four UK funds primarily pursuing core investments.

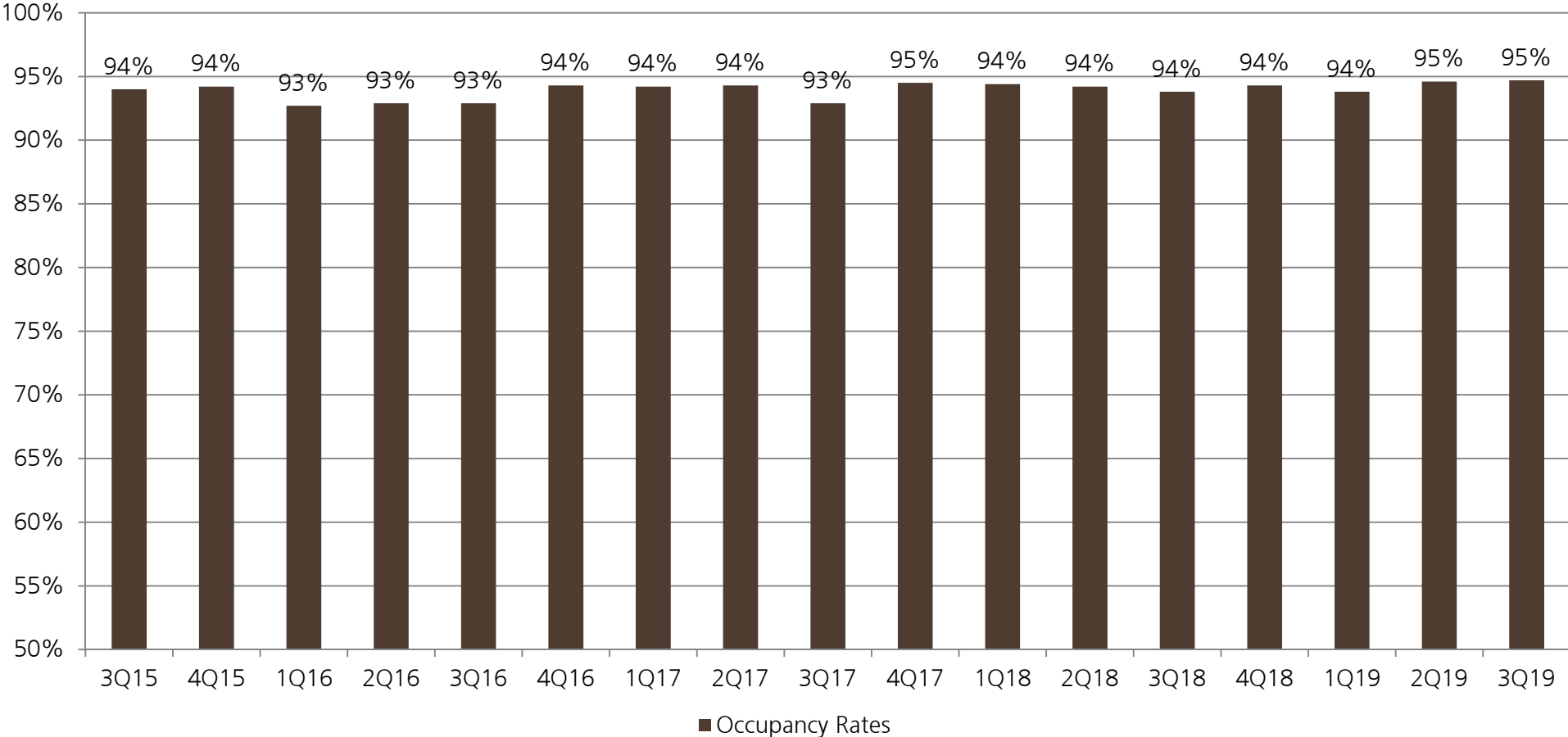


Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019

Note: All data as at June 30, 2019, unless otherwise stated; past performance is not a reliable indicator of future results. The AST 3 GRE UK Composite return is the weighted average return of each underlying fund (reported by the managers or estimated by UBS MM RE where applicable) with a weight based on the market value of each holding at the end of the period. Returns are net of underlying funds' fees. IPD returns are reported on a local currency basis. Composite returns exclude UBS MM RE management fees, taxes, and foreign exchange hedging costs.

Historical Occupancy Rates

Historical weighted average occupancy rates



Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, as at September 30, 2019, unless otherwise stated.
Past performance is not a reliable indicator of future results.

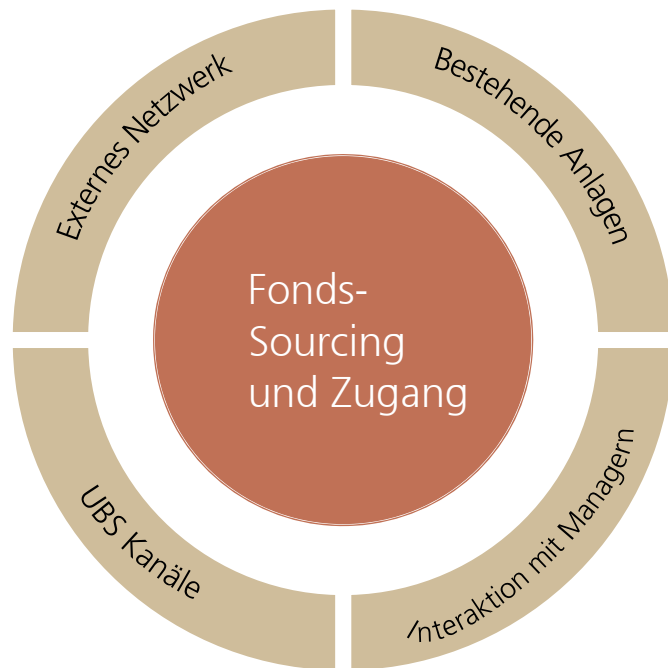


Anhang A.2

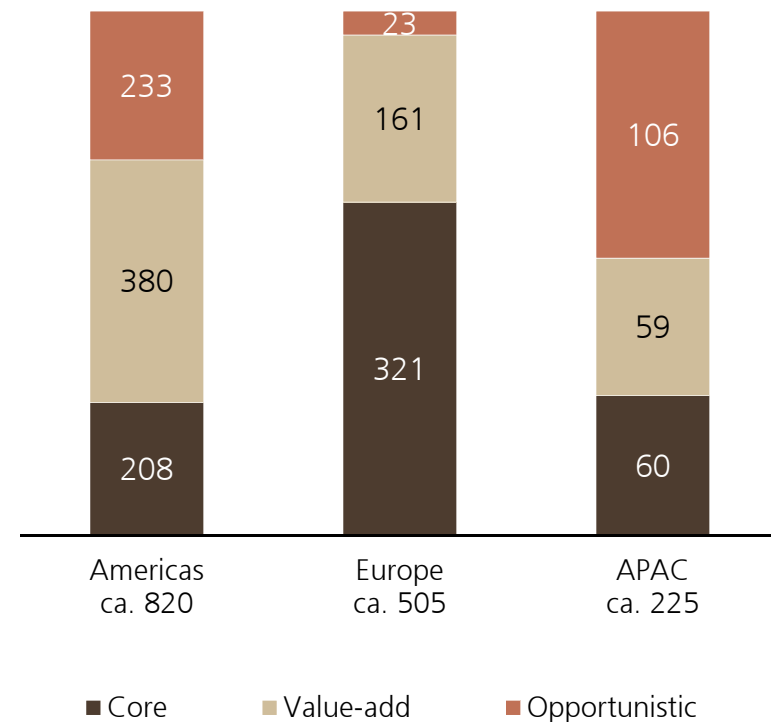
Investment Prozess & Fallstudien

Umfangreiches Sourcing, weitreichende Abdeckung

Firmeneigene Datenbank mit rund 1 550 Fonds weltweit



Fondsdatenbank – Allokation



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Hinweise: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben. Bei den Prozentzahlen im Diagramm handelt es sich um Schätzungen.

Annual buy/ hold/ sell analysis

Annually, buy/hold/sell analysis is conducted. Quarterly, financial models are updated and run to track more regularly whether a fund is on track to deliver the required level of return. These financial projections are also summarized in the quarterly strategy review for each product and its underlying funds



Buy/Hold/Sell Analysis Process

- Formally review each target fund annually
- Hold quarterly research/target fund/risk assessment and client strategy reviews
- Annual asset tours with target fund managers

Top Down Assessment

- Is the target fund's strategy aligned to market outlook
- Target fund's return forecasts set to out/underperform
- Is the manager targeting the right type of assets to meet the strategy
- What are the Risks: upside/downside

Bottom Up Assessment

- Will the portfolio/pipeline assets meet the target fund's strategy
- Is the manager able to carry out the strategy on these assets
- Impact of the asset level strategy to the target fund's returns
- What are the Risks: upside/downside

Ability to Mitigate the Risk

- Target fund governance and investor controls
- Timing and cost of entry and exit via primary market
- Liquidity via secondary market transactions and cost

Buy/Hold/Sell Recommendation Reviewed and Approved by IC

Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); August 2019

Ein wesentlicher Bestandteil des Anlageprozesses

Beitrag des Research & Strategy-Teams zum Investmentprozess

- » Umfangreiche globale Abdeckung
- » Weitreichende Wissensbasis
- » Modellierung von Makro- und Immobiliendaten
- » Identifikation risikoadjustierter Anlagechancen
- » Beeinflussung des Entscheidungsfindungsprozesses
- » Aufschlussreiche Berichte und Research-Papers
- » Globaler Strategie als Mitentscheidungsmitglied des Investment Committees



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Spitzenimmobilien in aller Welt



US-amerikanisches Wohnobjekt
San Francisco, USA
1 114 Einheiten
Einzelhandel, Core



US-amerikanisches
Arztpraxisobjekt Chicago, USA
10 207 m²
Büros, Core



Britisches Einzelhandelsobjekt
London, Grossbritannien
13 900 m²
Einzelhandel, Core



Norwegisches
Einzelhandelsobjekt
Oslo, Norwegen
4 417 m²
Einzelhandel, Core



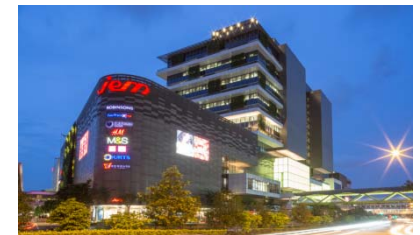
US-amerikanisches Büroobjekt
San Francisco, USA
32 859 m²
Büros, Core



Australisches Büroobjekt
Melbourne, Australien
66 000 m²
Büros, Core



Japanisches Logistikobjekt
Tokio, Japan
58 933 m²
Logistik, Core



Singapur Gemischt genutzter
Vermögenswert, Singapur
108 170 m²
Gemischt-genutztes, Core

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Manager der zugrundeliegenden Fonds; November 2019
Hinweis: Alle Daten per 31. März 2017, soweit nicht anders angegeben.

Spezielle Chance - Mehrfamilienclub Japan

Das Wichtigste auf einen Blick

Standort	Grossraum Tokio
Sektor	Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen)
Struktur	Club (Bindungsfrist, begrenzte Liquidität)
Risikoprofil	Core
Belegungsquote	94,2%
Beleihungsquote	48,8%
Renditeziel	ca. 9%+ gehebelter Netto-IRR
Anfangsrendite	5,6%

Anlagestrategie

- Anlage in modernen Mehrfamilien-Miethäusern, hauptsächlich innerhalb der 23 Bezirke Tokios, auf Bevölkerungsgruppen mit mittlerem bis gehobenem mittlerem Einkommen ausgelegt.
- **Qualitativ hochwertiges Startportfolio:** Übergewichtung in stabilisierten Objekten mit Potenzial zur Renditeverbesserung durch höher vermietete neue Objekte
- **Stabile Erträge:** Die kontinuierliche Nettozuwanderung nach Tokio dürfte die Mietnachfrage weiter antreiben
- **Erfahrenes Management:** Vermögensverwalter mit bedeutender weltweiter Erfahrung mit Mehrfamilienobjekten, Partnerschaft mit einem führenden lokalen Betreiber von Mehrfamilienobjekten
- **Vorteilhafte Finanzierungsbedingungen:** ca. 45 Bp. Kreditkosten dank hoher Aktivaqualität und Erfolgsbilanz des Sponsors



Traditioneller Fonds - ausgewogener US-Fonds

Das Wichtigste auf einen Blick

Standort	USA
Sektor	Ausgewogen
Struktur	Delaware Limited Partnership über einen REIT
Risikoprofil	Core
Belegungsquote	94,5%
Beleihungsquote	21,0%
Renditeziel	Outperformance des NFI-ODCE
Anfangsrendite	4,4%

Anlagestrategie

- Hohe Qualität, schwer replizierbares wachstumsorientiertes Portfolio
- **Starkes Portfolio mit angemessener Risikopositionierung:** Übergewichtung von Industrieobjekten und Wohnungen, Untergewichtung von Büros und gehebelten Einzelhandelsobjekten sowie Non-Core-Engagement im Einklang mit ODCE-Benchmark
- **Hervorragende operative Ergebnisse durch verantwortungsbewusste Anlagen:** Fortgesetzte Investitionen in Effizienzverbesserungen führen zu einem PRI-Rating von A+, die höchste Wertung für die Umsetzung der Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren; 71 Objekte sind LEED-zertifiziert, 49 sind ENERGY STAR zertifiziert
- **Baulücken und Wachstumsmärkte:** Strategischer Fokus auf dynamische Baulücken-Submärkte und städtische Wachstumsknoten, in der Regel in Technologie-, Gesundheits- und Bildungs-Clustern
- **Non-Core-Werttreiber:** Starke Build-To-Core-Strategie in schwer zugänglichen Märkten mit signifikanter Wertsteigerungserwartung



Fallstudien

Jüngste Allokationen in speziellen Chancen

Logistik – Industriefonds (offene Zusage, voraussichtlicher Abruf im 1. Quartal 2020)

- Logistik wird voraussichtlich in den nächsten drei Jahren der performancestärkste Sektor bleiben, vor allem dank des Rückenwinds aus den E-Commerce-Umsätzen, die 2018 um 12,1% wuchsen.
- Die Nettoabsorption (22 Mio. qm) in den USA bleibt erhöht, während das Angebot (19,6 Mio. qm) aufgrund der steigenden Grundstückspreise und Baukosten nur zögerlich nachzieht.
- Der Fonds ist ein großer, diversifizierter Logistikfonds, der von Skalenvorteilen profitiert.
- Der Fondsmanager ist ein vertikal integrierter Betreiber von Logistikimmobilien mit weltweiter Präsenz.
- Die Performance des Fonds wird voraussichtlich vom fortgesetzten Mietwachstum und Wertsteigerungschancen im bestehenden Portfolio getragen.



Fondaufbau – Erträge und Wachstum mit Studentenwohnungen

- Spezialist für Studentenwohnungen mit vertikal integriertem Angebot
- Studentenwohnraum wird zunehmend institutionalisierter und weist aufgrund der geringen Korrelation zur Wirtschaft defensive Eigenschaften auf.
- Abgesehen von US-basiertem Kapital hat der Fondsmanager nur mit den größten globalen Staatsfonds zusammengearbeitet.
- Vertikale Integration mit firmeninternen Immobilienmanagement-Prozessen und Entwicklungskapazitäten. Gute Erfolgsbilanz bei der Entwicklung mit einem Brutto-IRR von insgesamt 44%.
- Dies sollte zu einer signifikanten Wertsteigerung im Fonds führen.
- Der Fondsmanager steuert das Startportfolio mit einem Bewertungsabschlag von 10% bis 15% bei und strukturiert das Instrument, um UBS-Anlegern eine attraktive Steuerbasis zu bieten.
- Im Gegenzug unterstützt UBS den Fondsmanager bei der Ausarbeitung von globalen Governance-Standards für den Fonds



Logistik – Kernpartnerschaft in Japan

- Das E-Commerce-Wachstum und die Modernisierung von Logistik-Lieferketten sorgt nach wie vor für eine rege Nachfrage im industriellen Sektor Japans.
- Industriespezialist, der Immobilieninvestment-, Fondsmanagement-, Entwicklungs- und Immobiliendienstleistungen anbietet.
- Einzige bestehende, nicht börsennotierte auf Industrieobjekte ausgerichtete Kernfonds-Option für den industriellen Sektor in Japan.
- Portfolio mit 13 stabilisierten Vermögenswerten mit gutem Ertragsprofil, das durch eine 100%ige Belegung in den letzten fünf Jahren unterstützt wird.
- Vorkaufsrecht für stabilisierte Logistik-Investmentchancen, die vom Fondsmanager angebahnt wurden und das künftige Wachstum des Fonds sicherstellen sollen.



Anhang A.3

Risikomanagement

Risk Framework Policy

Real Estate & Private Markets (REPM) as a part of the UBS Group...



...and Asset Management has implemented and applies to the UBS risk framework.

UBS Group

- Risk Management & Control Principles (1-P-000013)
- Operational Risk Framework (1-P-000017)
- Market Risk Framework (1-P-000031)

Asset Management

- Market risk & Liquidity Policy (4-P-003081)
- Operational Risk Framework Governance
- Internal Control Assessment Process Guideline

Real Estate & Private Markets

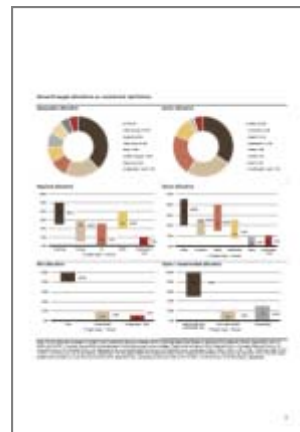
- Ops Risk Assessment Standards (ORA)
- KPCi Assessment (SORT)
- Investment Risk Monitoring Standards (RFA)

Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); October 2019

Starke unabhängige Governance und Transparenz

... ein wesentlicher Bestandteil des Anlageprozesses

Umfangreiche und transparente Anlegerberichterstattung für alle Fonds und Mandate



Fonds- / Mandat-Governance

- Externe Governance
- Rolle des ManCo / Boards
- Regulatorische Überwachung

Administrator / Verwalter

- Unabhängige Instanzen
- NAV-Berechnung / Abstimmung
- Sichere Verwahrung der Anlagen

Interne Governance

- UBS Risiko- und Compliance-Struktur
- Anlage-, Risk- und Valuation Committees

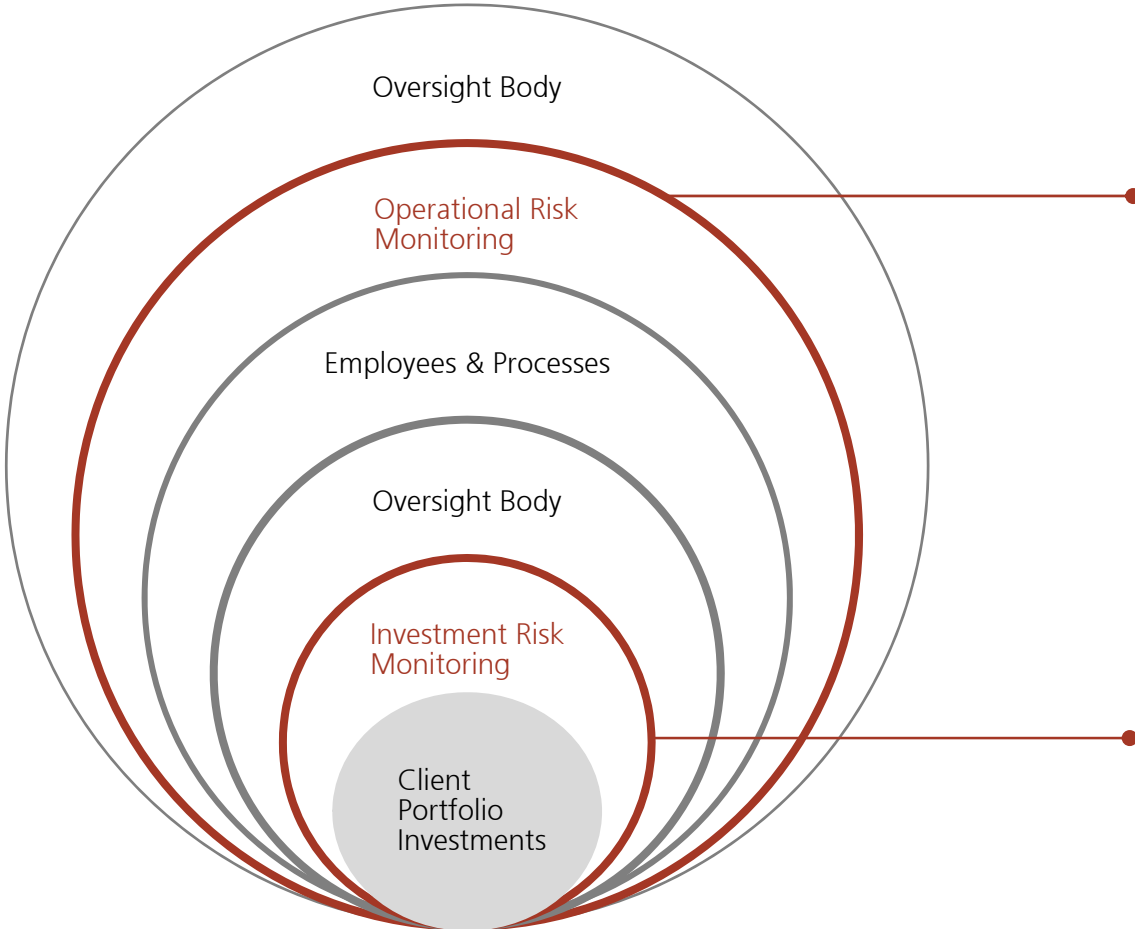
Kommunikation an Anleger

- Dialog mit Portfolio Manager
- Transparente Kundenberichterstattung
- Wissenstransfer

Robuste Governance & Risikostruktur

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019

Operational & Investment Risk Monitoring Framework



Operational Risk Assessment (ORA)

A formal quarterly operational risk self-assessment. The ORA considers all available risk tracking tools but also performs a own operational risk self-assessment via appointed REPM Subject Matter Experts (SME). The semi-annual KPCi assessment results will be also considered within the ORA.



Red Flag Assessment (RFA)

A formal quarterly investment risk assessment via the Red Flag Assessments (RFA) includes diligent defined investment risk indicators including quantitative and qualitative thresholds. RFA is a risk management tool and therefore performed by our Investment Managers.

Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); October 2019

REPM Operational Risk Monitoring Framework



ORA

Operational Risk Assessment (ORA)

A formal quarterly Operational Risk Assessment (ORA) considers all available risk tracking tools but also performs an operational risk self-assessment via appointed REPM Subject Matter Experts (SME).

Real Estate & Private Markets - REPM

Operational Risk Assessment - 3Q 2017 Risk Report
01st July 2017 – 30th September 2017

Owner: REPM Business Risk Manager Sven Schmid

UBS

RE-US Risk Dashboard 3Q 2017

ORI Management	GIA ORI	SI ORI	Generic Issue	Rating	Risk Items (SME Assessment)	Rating																												
<ul style="list-style-type: none"> ORIEN: 0 thereof NEW: 0 thereof MLD: 0 thereof EXTENDED: 0 thereof SUPP'D: 0 thereof OVERDUE: 0 thereof RECPEND: 0 	0	0	0	●	<ul style="list-style-type: none"> No new amber and red flag reported All recurring flags relating to HC, Compensation, CC, IT projects and regulatory implications have not been considered as opt risk flags within the REPM risk reporting 	●																												
Operational Events Analysis <ul style="list-style-type: none"> Number of Events: 2* thereof with financial impact: 0 thereof significant event: 0 <p>Error Pattern: Indication of failure concentration of a systematic failure pattern within the REPM business.</p>	ORDB	0	YES	●	Radar Screen Items (SME Assessment) <ul style="list-style-type: none"> No new radar item reported Constant Item: GRAM (temporary exemption) Constant Item: Bank holding Company Act (exemption till 2023) ORDB: Both events are tax events around tax reporting for investors (AVT/TPD), prepared by KPMG. More regular meeting between RE-US and KPMG the tax consulting firm to increase the flow of information and dialogue has been discussed as a remediating action. *AVT event not yet finalized within the ORDB tool 	●																												
KPC Self Assessment (CAP) 1H17 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Design Effectiveness</th> <th>Operating Effectiveness</th> <th>Rating</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Number of KPC assessed: 58</td> <td></td> <td></td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>GREEN:</td> <td>98.3%</td> <td>98.3%</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>AMBER:</td> <td>0.0%</td> <td>0.0%</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>RED:</td> <td>0.0%</td> <td>0.0%</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>NOT REQUIRED:</td> <td>1.7%</td> <td>1.7%</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>NOT ASSESSED:</td> <td>0.0%</td> <td>0.0%</td> <td>●</td> </tr> </tbody> </table>		Design Effectiveness	Operating Effectiveness	Rating	Number of KPC assessed: 58			●	GREEN:	98.3%	98.3%	●	AMBER:	0.0%	0.0%	●	RED:	0.0%	0.0%	●	NOT REQUIRED:	1.7%	1.7%	●	NOT ASSESSED:	0.0%	0.0%	●				●	AOB / Topics (SME & BRM Assessment) <ul style="list-style-type: none"> No further topic to report 	●
	Design Effectiveness	Operating Effectiveness	Rating																															
Number of KPC assessed: 58			●																															
GREEN:	98.3%	98.3%	●																															
AMBER:	0.0%	0.0%	●																															
RED:	0.0%	0.0%	●																															
NOT REQUIRED:	1.7%	1.7%	●																															
NOT ASSESSED:	0.0%	0.0%	●																															
Operational Metrics (KPI) <ul style="list-style-type: none"> RE Asset Management: ● Fund Accounting – Reconciliation issues: ● Fund Accounting – Late closing / NAV issuance: ● Fund Accounting – NAV Restatements: ● Client Services – Client Report Errors: ● RE Construction & Development – Cost Budget in line: ● RE Construction & Development – Time Budget in line: ● Portfolio Management: ● IT Stability: ● 				●	Tax & Legal Issues <p>New Tax Issues</p> <ul style="list-style-type: none"> No new issues No material progress on the existing issues (US tax audit) since last quarterly report <p>New Legal & Litigation Cases</p> <ul style="list-style-type: none"> No feedback received 	●																												

UBS

Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); October 2019

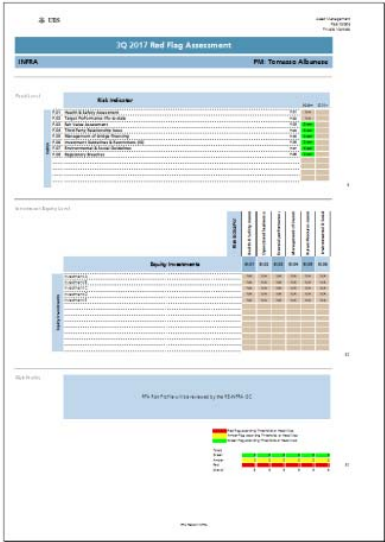


REPM Investment Risk Monitoring Framework



Red Flag Assessment (RFA)

Quarterly Red Flag Assessments (RFA) to assess investment risk profiles on fund and portfolio asset level of clients investments



Investment	Asset Class	Investment	Asset Class	Investment	Asset Class
Investment 1	Real Estate	Investment 2	Real Estate	Investment 3	Real Estate
Investment 4	Real Estate	Investment 5	Real Estate	Investment 6	Real Estate
Investment 7	Real Estate	Investment 8	Real Estate	Investment 9	Real Estate
Investment 10	Real Estate	Investment 11	Real Estate	Investment 12	Real Estate

Investment	Asset Class	Investment	Asset Class	Investment	Asset Class
Investment 1	Real Estate	Investment 2	Real Estate	Investment 3	Real Estate
Investment 4	Real Estate	Investment 5	Real Estate	Investment 6	Real Estate
Investment 7	Real Estate	Investment 8	Real Estate	Investment 9	Real Estate
Investment 10	Real Estate	Investment 11	Real Estate	Investment 12	Real Estate

Source: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); October 2019


Anhang A.4

Zusatzinformationen

Real Estate & Private Markets (REPM)

Das Angebot reicht von direkten Immobilien- und Infrastrukturanlagen bis hin zu indirektem Engagement in Immobilien, Infrastruktur und Private Equity durch Multi-Managers-Lösungen

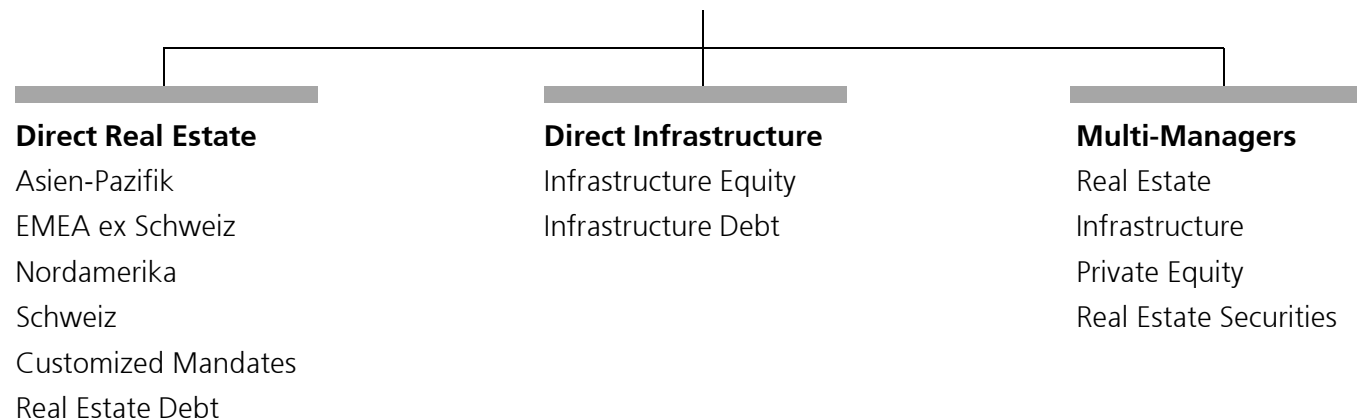
 **109**
USD Mrd. investiertes
Vermögen

 **75+**
Jahre
Geschäftstradition

 Präsent in
13 **24**
Ländern und Standorten

 **500+**
erfahrene
Mitarbeiter

Real Estate & Private Markets (REPM)



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); November 2019.
Hinweis: Angaben per 30. September 2019

Ein Team aus Experten – Industrienerfahrung in Jahren

Starke und etablierte Zusammenarbeit verschiedenster Kompetenzbereiche

	Anzahl Spezialisten	Summe Industrienerfahrung in Jahren
Lokale Anlage-experten	24	325
Business & Content Management	10	112
Internes Research und Strategy Team	4	69
Unabhängige Berater	2	85
Dedizierte Legal- und Tax- Experten	3	46
Risiko- und Valuation Management	2	38
Marketing Services	5	58
Product Management	7	92



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2019
Hinweise: Alle Daten per 30. September 2019, soweit nicht anders angegeben

Mehrwert durch Expertise und Skaleneffekte

Bevorzugte Bedingungen

- Reduzierte Gebührenbelastung
- Eliminierung nicht marktüblicher Konditionen
- Transparenz
- Angemessene steuerliche Strukturierung

Anhaltende Due Diligence

- Sitze in Advisory Board
- Regelmässige Manager Meetings

Governance & Risikokultur

- Downside-Absicherung
- Red Flag-Indikatoren
- Proaktives Risikomanagement

'Best in Class'-Auswahl

- Globales Expertenteam
- Versiertes Investment Committee
- Anspruchsvoller Due Diligence- und Auswahlprozess

Attraktive Pipeline

- Hochwertiges Deal-Sourcing
- Bevorzugter Zugang
- Zugang zu Nischenfondsmanagern

Research-basierte Anlage-terminierung

- In Einklang mit Marktzyklen
 - Umgehen von Anlagewartezeiten
-

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezember 2020

Qualitative Vorteile

Nicht leicht zu quantifizieren, aber genauso wichtig

Umgehen von Wartezeiten bei Anlagen

Nicht verbindliche Zusagen bei mehreren US-Managern

Bevorzugter Zugang

- Vorrang bei Kapitalabrufen als grosser bestehender Anleger
- Aktiv im Sekundärmarkt
- Erstinvestor

Sitze in Advisory Boards

- 79 Sitze in Advisory Boards zur effektiven Überwachung der Fonds, in die wir investieren
- Sitze in 25 der 36 zugrundeliegenden Fonds der AST 3 GRE

Laufendes Risikomanagement

Proprietärer Red-Flag-Prozess zur Identifikation von Risiken

Schutz vor Verlustrisiken

Starke Position bei der Verhandlung von Zusatzvereinbarungen



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), November 2019
Daten per 30. Juni 2019, soweit nicht anders angegeben

GRESB – starke Ergebnisse weltweit

Marktführende Position bei globalen Sachwertfonds in der GRESB-Bewertung 2019 behauptet



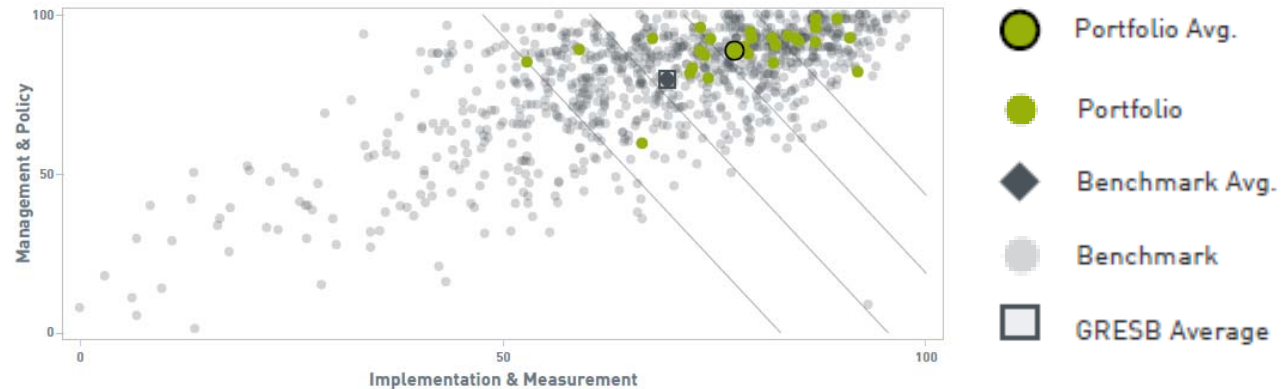
- 20 REPM-Fonds, die 95% des verwalteten Sachwertvermögens darstellen und verschiedene Sachwertstrategien repräsentieren, wurden 2019 bewertet und einem Ranking unterzogen
- 15 Fonds wurden mit fünf Sternen bewertet – das bedeutet eine Leistung im oberen Quintil im Vergleich zum gesamten Teilnehmeruniversum. Die übrigen Fonds wurden mit vier Sternen bewertet.
- Vier nicht börsennotierte Immobilienaktienfonds erzielten Spitzenbewertungen in ihren Vergleichsgruppen. Unser deutscher Logistikfonds hat seinen Status als „Sector Leader“ in seinen Vergleichsgruppen (europäische bzw. globale nicht börsennotierte Industrieimmobilien) behauptet. Unser britischer Gewerbeimmobilienfonds belegte den ersten Platz unter allen nicht börsennotierten nordeuropäischen Mischstrategien.
- In der Schweiz übertraf einer unserer offenen Core-Mischfonds seine Schweizer Vergleichsgruppe von Mischfonds, und ein offener Core-Wohnimmobilienfonds belegte in der Kategorie Schweizer Wohnimmobilien und unter allen Schweizer Fonds insgesamt die Spitzenposition.
- Saubermacher, eine Beteiligung unseres ersten geschlossenen globalen Infrastrukturfonds, hat das zweite Jahr in Folge ihren Status als „Overall Asset Sector Leader“ bei Umweltdienstleistungen behauptet. Außerdem belegte Autovia del Camino S.A.U., eine Beteiligung in einem anderen geschlossenen globalen Infrastrukturfonds, den ersten Platz in ihrer Vergleichsgruppe.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Oktober 2019

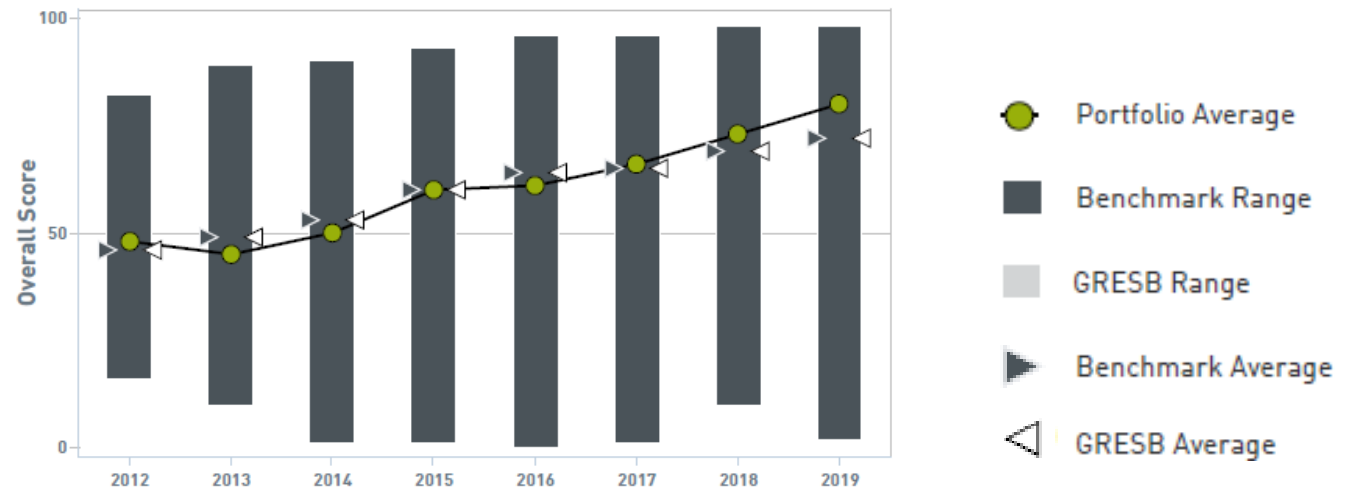
GRESB-Performance von AST 3 GRE

AST 3 GRE setzt die Outperformance 2019 fort

- » Das Portfolio von AST 3 GRE übertraf bei ökologischen, sozialen und Governance-Faktoren im Durchschnitt sowohl den GRESB- als auch den Benchmark-Durchschnitt
- » 2019 schnitt AST 3 GRE überdurchschnittlich gut ab, sowohl dank seiner Nachhaltigkeitsrichtlinien als auch aufgrund ihrer Umsetzung



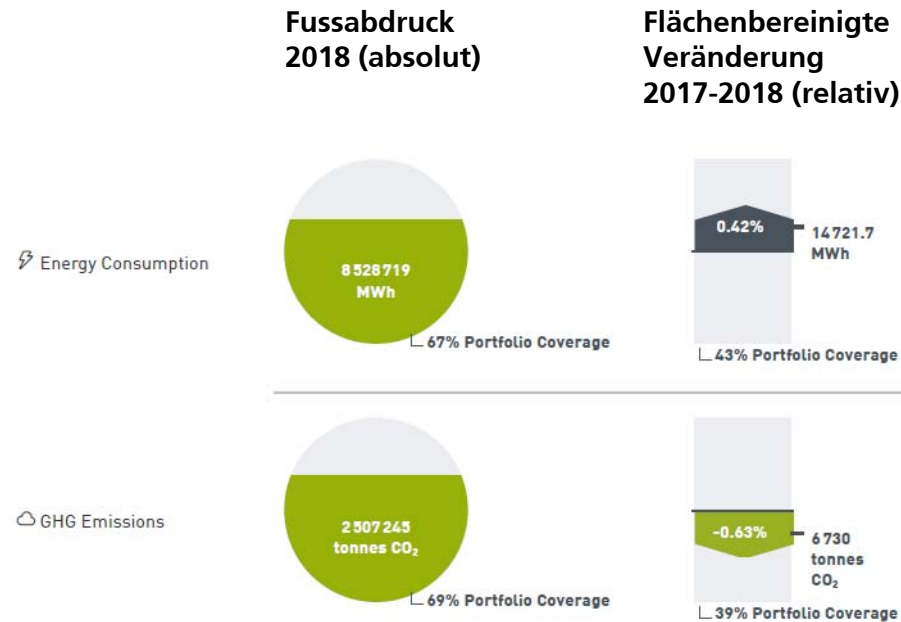
- » Seit 2012 können AST 3 GRE auf eine kontinuierlich solide Erfolgsbilanz bei der Nachhaltigkeitsperformance in einem Umfeld zurückblicken, in dem die Vergleichsgruppe immer mehr an Wettbewerbsfähigkeit gewinnt, und diese 2018 und 2019 zu übertreffen.
- » Im Vergleich zu Vorjahren ist der Score der Fonds gestiegen: sie lagen 2019 über dem GRESB- und dem Benchmark-Durchschnitt.



Hinweis: Die GRESB-Performance in der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf zukünftige Ergebnisse zu. Scores auf Basis des GRESB Assessment 2019 und UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM). Auf Basis des UBS-AM 2019 Global Real Estate Assessment Report, Portfolioanalyse. Alle geistigen Eigentumsrechte an diesen Daten gehören ausschließlich GRESB BV (GRESB). Alle Rechte vorbehalten. GRESB schließt jegliche Haftung gegenüber jedermann (einschließlich aller natürlicher Personen, juristischer Personen oder nicht rechtsfähiger Vereinigungen) für Verluste, Schäden, Kosten, Aufwendungen oder sonstige Verpflichtungen aus, die aus der Nutzung von gegebenenfalls überlassenen Informationen oder aus dem Vertrauen auf solche Informationen entstanden sind.

GRESB-Performance von AST 3 GRE

Weitere Aufschlüsselung der GRESB-Ergebnisse der zugrunde liegenden Fonds



Hinweis: Die prozentuale Portfolioabdeckung stellt den Anteil von zugrunde liegenden Immobilien in zugrunde liegenden Fonds dar, für die Daten vorgelegt werden.

Umwelt



Soziales



Governance



▼ Benchmark-Durchschnitt

▼ GRESB-Durchschnitt

▼ AST 3 GRE Portfolio

Hinweis: Die GRESB-Performance in der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf zukünftige Ergebnisse zu. Einzelheiten zur Portfoliozusammensetzung sind den Fußnoten auf vorhergehenden Folien zu entnehmen. Nicht alle Fonds der AST 3 GRE nehmen teil, und nicht alle teilnehmenden Fonds beantworten alle Fragen. Die obigen Daten beziehen sich daher nur auf einige zugrunde liegende Immobilien. Aufgrund mangelnder Transparenz der zugrunde liegenden Daten ist deswegen keine aussagefähige Analyse möglich; Ergebnisse sollten lediglich als Anhaltspunkte betrachtet werden. UBS MM-RE kann keine Gewähr für die Richtigkeit der uns von GRESB überlassenen Daten übernehmen; GRESB wiederum verlässt sich auf Daten, die die zugrunde liegenden Fondsmanager zur Verfügung stellen. Daten werden von GRESB punktuell kontrolliert und auf Plausibilität geprüft, jegliche Gewähr hierfür wird aber ausgeschlossen. Alle geistigen Eigentumsrechte an diesen Daten gehören ausschließlich GRESB BV (GRESB). Alle Rechte vorbehalten. GRESB schließt jegliche Haftung gegenüber jedermann (einschließlich aller natürlicher Personen, juristischer Personen oder nicht rechtsfähiger Vereinigungen) für Verluste, Schäden, Kosten, Aufwendungen oder sonstige Verpflichtungen aus, die aus der Nutzung von gegebenenfalls überlassenen Informationen oder aus dem Vertrauen auf solche Informationen entstanden sind.

UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)

Wichtige Fondsdaten

Name	UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)
Anlagestrategie	Anlage in nicht-börsennotierte, nicht öffentlich gehandelte Immobilienfonds führender Manager mit Schwerpunkt auf Core-Immobilien weltweit
Zugelassene Anlagen	Offene Immobilienfonds (bis zu 100%) Geschlossene Immobilienfonds (bis zu 30%) Barmittel (max. 10%; Ziel des Portfoliomanagements sind ca. 5% für operative Zwecke) Mittelfristiges Anlageziel: <ul style="list-style-type: none">• Offene Immobilienfonds (bis zu 100%)• Geschlossene Immobilienfonds (bis zu 30%)• Barmittel (max. 10%; Ziel des Portfoliomanagements sind ca. 5% für operative Zwecke)• Mittelfristiges Anlageziel: UBS-eigene Immobilienfonds erlaubt (keine doppelten Gebühren) Keine börsennotierten Immobilien (REITs) oder Fremdkapitalstrategien
Fremdfinanzierungsgrad («Leverage»)	Keine Fremdkapitalaufnahme auf Stufe der Anlagegruppe erlaubt Durchschnittlicher Fremdfinanzierungsgrad der Zielfonds: max. 33,3% des aktuellen Verkehrswerts der Immobilien werden in Zielfonds gehalten
Zielrendite ¹	Erwartete Zielgesamtrendite von 5-6% p.a. in CHF Erwartete langfristige Dividendenerträge von ca. 3% p.a. in CHF
Strategische Bandbreiten	Asien-Pazifik: 20-40%, Europa (ex GB): 5-30%, GB: 0-25%, Nordamerika: 25-50% Büroliegenschaften: 20-45%, Einzelhandel: 15-40%, Industrie/Logistik: 10-35%, Wohnen: 8-25%, Sonstige: 0-10%
Anlagegefäss	Anlagestiftung nach Schweizer Recht Direktanlagen in die jeweiligen Zielfonds einer Region bzw. eines Sektors

Anhang A.5

Risikohinweise

Risikohinweise

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Nur für professionelle Anleger. Herausgeberin des vorliegenden Dokumentes ist die unter schweizerischem Recht registrierte UBS Asset Management Switzerland AG. Die Anlagegruppen der UBS Investment Foundation 3 stehen nur den in der Schweiz domizilierten Personalvorsorgeeinrichtungen offen, die gemäss Art. 48 BVG in Verbindung mit Art. 61 BVG im Register für berufliche Vorsorge eingetragen sind. Nur unter dieser Voraussetzung darf den Anlagegruppen gemäss der so genannten Verständigungsvereinbarung von 2004 keine Quellensteuer auf Dividenden amerikanischer Aktien belastet werden. Die Verteilung des vorliegenden Dokumentes ist nur unter den in dem anwendbaren Recht abgefassten Bedingungen gestattet. Das Dokument wurde unabhängig von spezifischen oder künftigen Anlagezielen, einer besonderen finanziellen oder steuerlichen Situation oder individuellen Bedürfnissen eines bestimmten Empfängers erstellt. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertstellung, zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von irgendwelchen Wertpapieren oder verwandten Finanzinstrumenten dar. Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. 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. 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.“

Die vergangene Performance (ob simuliert oder effektiv) ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. 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 Finanzproduktes oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Performance aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Jegliche Information oder Meinung kann sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Sowohl UBS Asset Management Switzerland AG als auch die übrigen Mitglieder der UBS Asset Management Switzerland AG Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis der UBS Asset Management Switzerland AG – zu welchem Zweck auch immer – weder reproduziert noch weiter verteilt noch neu aufgelegt werden. 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. Prospekt, vereinfachter Prospekt bzw. 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. Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/glossar.

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.

www.ubs.com

Kontaktinformation

**UBS Asset Management
Switzerland AG**

Asset Management
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

Marcel Mohr

Institutional Client Coverage Switzerland

Tel: +41-44-234 65 36

marcel.mohr@ubs.com

www.ubs.com



UBS AG

Asset Management
5 Broadgate
London

Jean-Luc Seidenberg

Head Multi-Managers Real Estate Europe

Tel: +44-207-901 55 45

jean-luc.seidenberg@ubs.com

www.ubs.com



**UBS Asset Management
Switzerland AG**

Asset Management
Stockerstrasse 64
8002 Zürich

Nicki Weber

Head REPM Business Development CH

Tel: +41-44-234 59 75

nicki-marco.weber@ubs.com

www.ubs.com

