

UBS «Swissreal»

Schweizer Immobilien – Schwergewicht Geschäftshäuser/ganze Schweiz

UBS Real Estate Funds

Fondscharakteristika

Fondsname	UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»	
Lancierungsdatum	13.10.1962	
Rechnungswährung	CHF	
Abschluss Rechnungsjahr	31. Dezember	
Flat fee	0,90% p.a.	
Benchmark	Rüd Blass Immobilienfonds-Index	
EU-Zinsbesteuerung	nicht betroffen	
Valorennummer	1 442 088	
ISIN	CH0014420886	
Bloomberg	SREA SW	

Portfeuillekennzahlen

	2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre
Beta	0,78	0,88	0,87
Korrelation	0,5888	0,6705	0,6989
Volatilität*			
– Fonds	7,55%	8,09%	7,45%
– Benchmark	5,65%	6,11%	5,94%
Sharpe Ratio**	0,15	0,10	0,43
Tracking Error (ex post)	6,36%	6,13%	5,42%

*Annualisierte Standardabweichung; **Risk Free Rate 1,46%

Aktuelle Daten

Börsenkurs 30.6.2008	CHF	62,00
– Höchst letzte 12 Monate	CHF	67,60
– Tiefst letzte 12 Monate	CHF	58,50
Agio ¹		8,72%
Anteile im Umlauf		10 400 576

Daten per Abschluss

Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	606,18
Gesamtfondsvermögen in Mio.	CHF	855,25
Inventarwert	CHF	n.a.
Ausschüttung per 11.4.2008	CHF	2,50
Ausschüttungsrendite		4,03%
Fremdfinanzierungsquote		23,80%
Anlagerendite		9,10%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF}		0,88%

¹ Berechnung gem. SFA auf Basis des adjustierten Nettoinventarwertes

Fondsbeschreibung

- Der Fonds investiert überwiegend in Schweizer Geschäftsliegenschaften, wobei sich die Anlagen auf grosse Städte und ihre Agglomeration konzentrieren.
- Das Anlageziel besteht darin, dem Markt entsprechende Renditen zu generieren.
- Die Immobilien werden anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet.

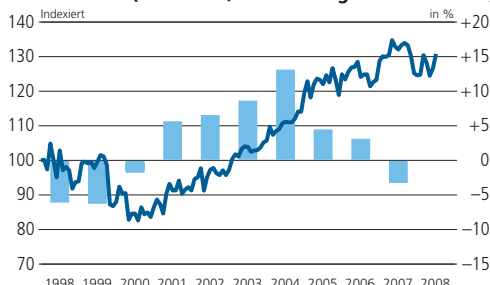
Hauptvorteile

- Der Fonds ermöglicht den Zugang zu einem diversifizierten Portfeuille aus Schweizer Geschäftsliegenschaften.
- Die Fondsanteile werden an der SWX Swiss Exchange gehandelt und können somit täglich gekauft und verkauft werden.
- Der Fonds wird von erfahrenen Immobilienexperten verwaltet. Zum Team gehören Architekten, Treuhänder und Ökonomen, die eng zusammenarbeiten und sich gleichzeitig auf das umfangreiche Netzwerk von UBS-Immobilienexperten und das Know-how externer Spezialisten abstützen können.
- Die Risiken werden anhand anspruchsvoller Prozesse identifiziert, gemessen und gesteuert.

Risiken

Änderungen des Immobilienwerts und der Zinstrends sowie deren Auswirkung auf die Entwicklung der Mietzinseinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Wert der Fondsanteile der UBS Real Estate Funds. Eine Anlage in diesen Fonds eignet sich somit nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -fähigkeit.

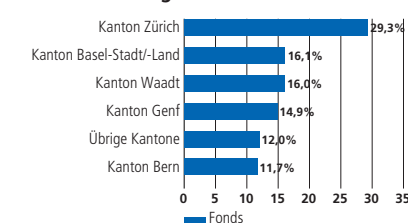
Performance (Basis CHF, nach Abzug von Gebühren)



Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

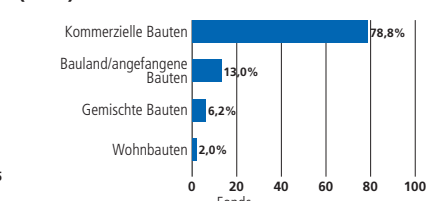
Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Global Asset Management

Länderaufteilung¹



¹ Gemäss Abschluss per 31.12.2007

Portfeuillestruktur nach Immobilien (in %)¹



¹ Gemäss Abschluss per 31.12.2007

Performance (nach Abzug von Gebühren)

in %	2004	2005	2006	2007	2008 YTD ¹	Juni 2008	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
Fonds (CHF)	13,12	4,48	3,12	-3,27	4,99	3,33	25,88	4,71
EUR	14,18	3,88	-0,42	-5,93	8,29	4,54	22,00	4,06
USD	23,04	-9,86	11,34	4,30	16,69	5,99	67,41	10,85
Benchmark ²	6,17	6,35	3,30	-3,26	5,01	-1,07	25,90	4,71

¹ YTD: year-to-date (seit Jahresbeginn)

² Benchmark in Rechnungswährung (ohne Kosten)

UBS «Swissreal» Glossary

Die wesentlichen Beurteilungsfaktoren sind:

- Agio/Disagio
- Anlagerendite
- Ausschüttungsrendite
- Flat fee
- Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF}
- Fremdfinanzierungsquote
- Immobilienfonds (Schweiz)
- Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)
- Performance
- Benchmark

Erläuterungen zu den einzelnen Beurteilungsfaktoren

Agio/Disagio

Positive bzw. negative Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert pro Anteil in % des Nettoinventarwerts pro Anteil.

Anlagerendite

Veränderung des Nettoinventarwerts der Anteile unter der Annahme, dass Ausschüttungen zum Nettoinventarwert wieder angelegt werden.

Ausschüttungsrendite

Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttoertrag in % des aktuellen Börsenkurses. Die Kennzahl zeigt die Barrendite bezogen auf den Preis eines Anteils.

Flat fee

Gemäss Fondsreglement (§15) erhebt die Fondsleitung als Vergütung für die Leitung des Immobilienfonds, die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften, den Vertrieb der Immobilienfondsanteile sowie zur Deckung der anfallenden Drittkosten (Kosten der Depotbank, Kosten für den Druck der Prospekte und Berichte, Kosten der Börsenkotierung, Honorare und Gebühren an die Revisionsstelle und die unabhängigen Schätzungsexperten sowie Gebühren an die Aufsichtsbehörde etc.) eine vierteljährliche Vergütung zu Lasten des Anlagefonds von max. 0,25% (1,0% p.a.).

Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF}

Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens. Der Betriebsaufwand umfasst die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung und Depotbank sowie alle sonstigen wiederkehrenden Drittkosten.

Fremdfinanzierungsquote

Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel (Hypothesen und sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten) in % des Verkehrswertes der Grundstücke (inkl. Bauland und angefangene Bauten) am Ende der Berichtsperiode.

Immobilienfonds (Schweiz)

Anlagefonds, die in Wohn- und Geschäftsliegenschaften investieren. UBS Real Estate Funds legen ihr Geld ausschliesslich in der Schweiz an. Schon mit kleinen Beiträgen können sich Anleger dank dieser Fonds im Immobiliensektor engagieren, ohne jedoch den aufwändigen Verwaltungsaufwand von Direktinvestitionen in Kauf nehmen zu müssen.

Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)

Mietzinsausfälle in % der Soll-Nettomietzinsen. Als Mietzinsausfälle gelten Leerstandsverluste (basierend auf dem letztbezahlten Mietzins) sowie Inkassoverluste auf Mietzinsen.

Performance

Gesamtertrag pro Anteil während einer Periode in % des Börsenkurses zu Beginn der Berichtsperiode. Der Gesamtertrag pro Anteil setzt sich aus dem Ertrag (Ausschüttung) und der Wertveränderung (Börsenkursveränderung) zusammen.

Benchmark

Vergleichs- und Richtgrösse für die Wertentwicklung und Verwaltung eines Fondsportfolios. Es werden je nach Anlagekategorie zumeist anerkannte Aktien-, Obligationen- oder andere Indizes als Benchmark verwendet. Eine Benchmark dient zum Vergleich eines Portfolios und zur Beurteilung des Anlageerfolges eines Portfolio- oder Fondsmanagers.

Ihre Kontaktmöglichkeiten

- Telefon: 0800 899 899
- Postadresse: UBS AG, Postfach, 4002 Basel
- Besuchen Sie uns im Internet: www.ubs.com/fonds
- Kontaktieren Sie Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. UBS Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Prospekt, vereinfachter Prospekt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusage zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

© UBS 2008. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.