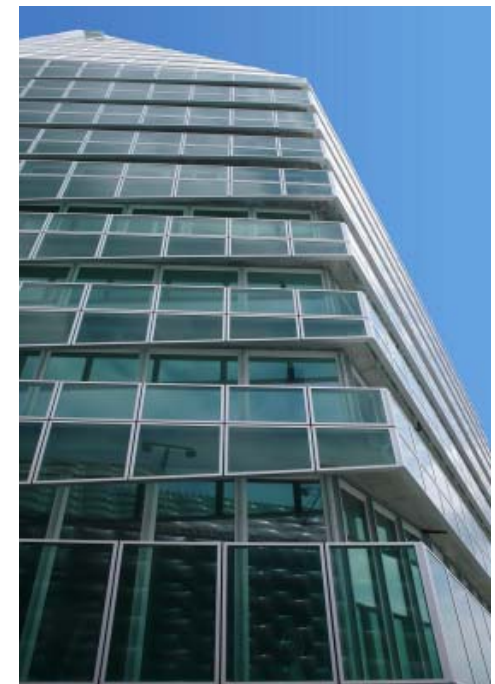


# Produkte und Trends

Dr. Daniel Brüllmann  
Head of Wholesale Business  
Global Real Estate – Switzerland

Basel, 17. Januar 2012



# Inhaltsverzeichnis

---

ABSCHNITT 1	<b>Anlageuniversum</b>	2
ABSCHNITT 2	<b>Produktstrukturen</b>	5
ABSCHNITT 3	<b>Attraktivität von Schweizer Immobilienfonds</b>	11
ABSCHNITT 4	<b>Trends</b>	19
ABSCHNITT 5	<b>Entwicklung des Immobilienfondsmarktes</b>	29

Abschnitt 1

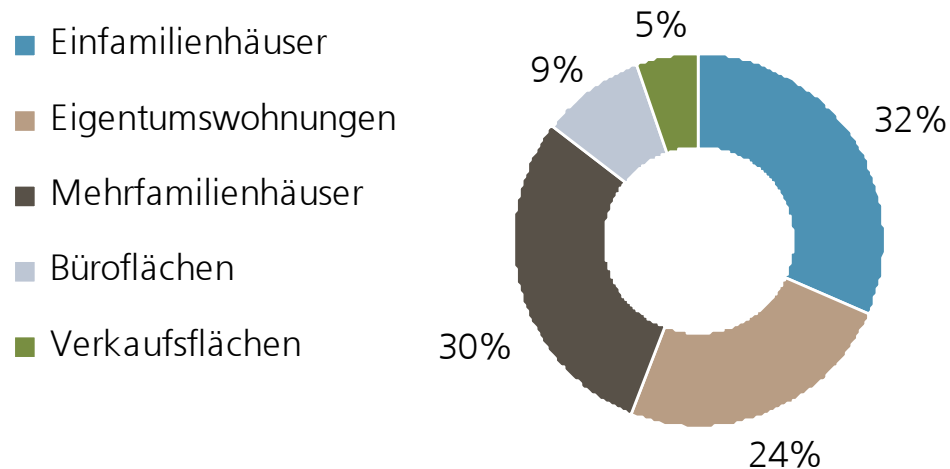
---

# Anlageuniversum

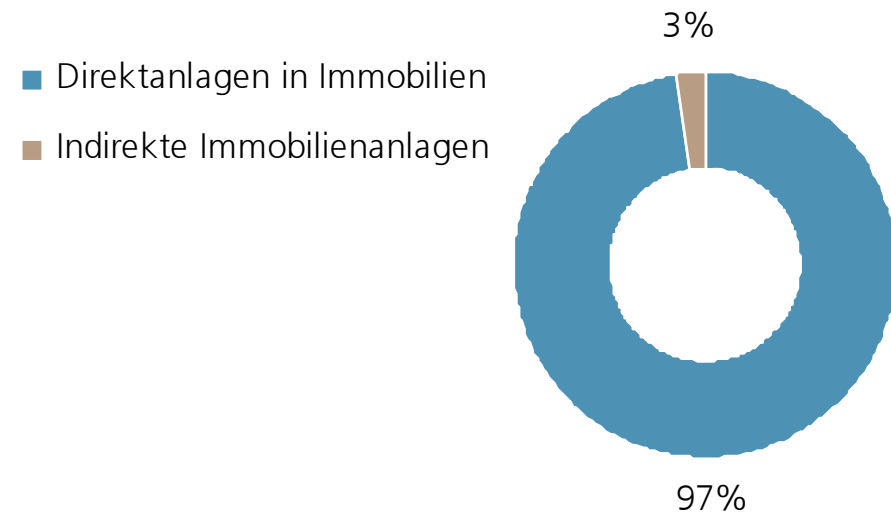
# Verteilung des Schweizer Immobilienvermögens I/II

Das Schweizer Gesamtimmobilienvermögen wird auf CHF 2'310 Mrd. geschätzt

## Verteilung nach Nutzungssegment



## Verteilung nach Anlagentyp



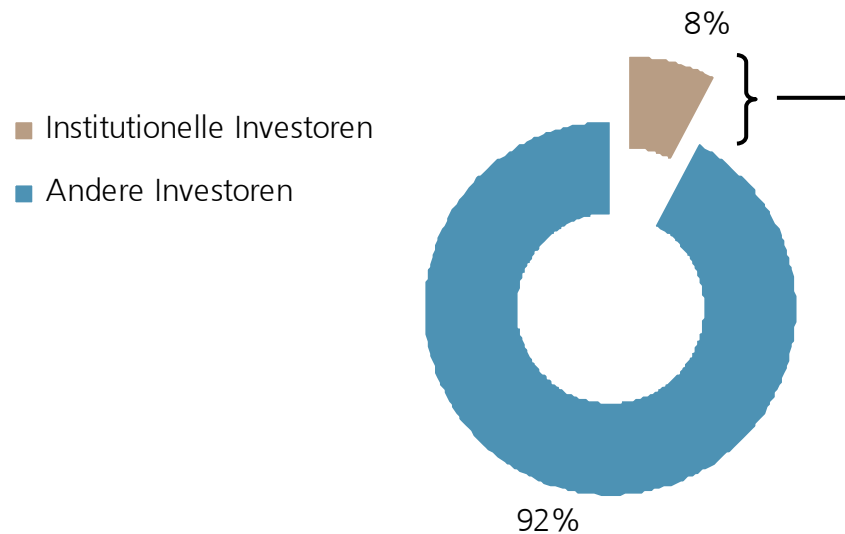
Rund CHF 60 Mrd. des Schweizer Immobilienvermögens werden indirekt gehalten.

Quelle: Wüest & Partner, 2010

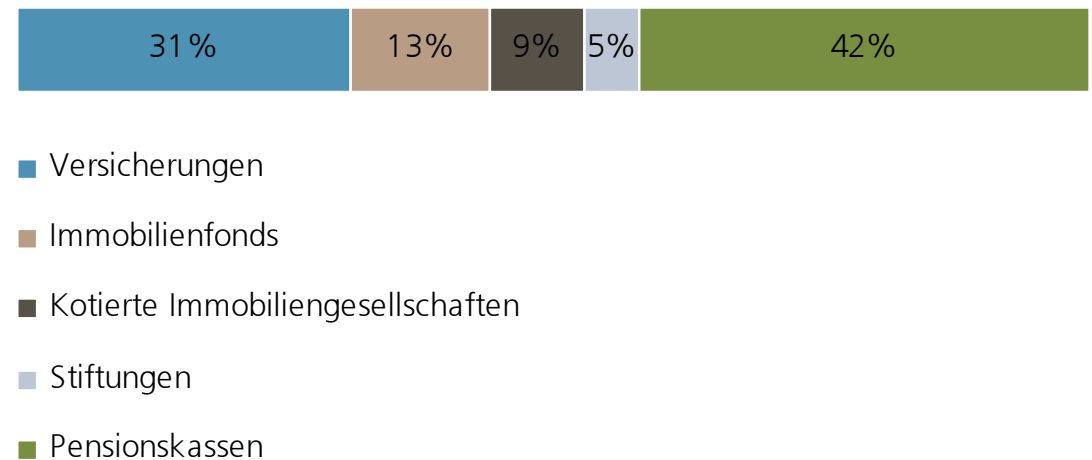
# Verteilung des Schweizer Immobilienvermögens II/II

**Institutionelle Investoren halten 8% des Gesamtimmobilienvermögens (180 Mrd.)**

**Gesamtimmobilienvermögen nach Investoren**



**Institutionelle Immobilienanlagen nach Anlegertyp**



Quelle: Wüest & Partner, 2010

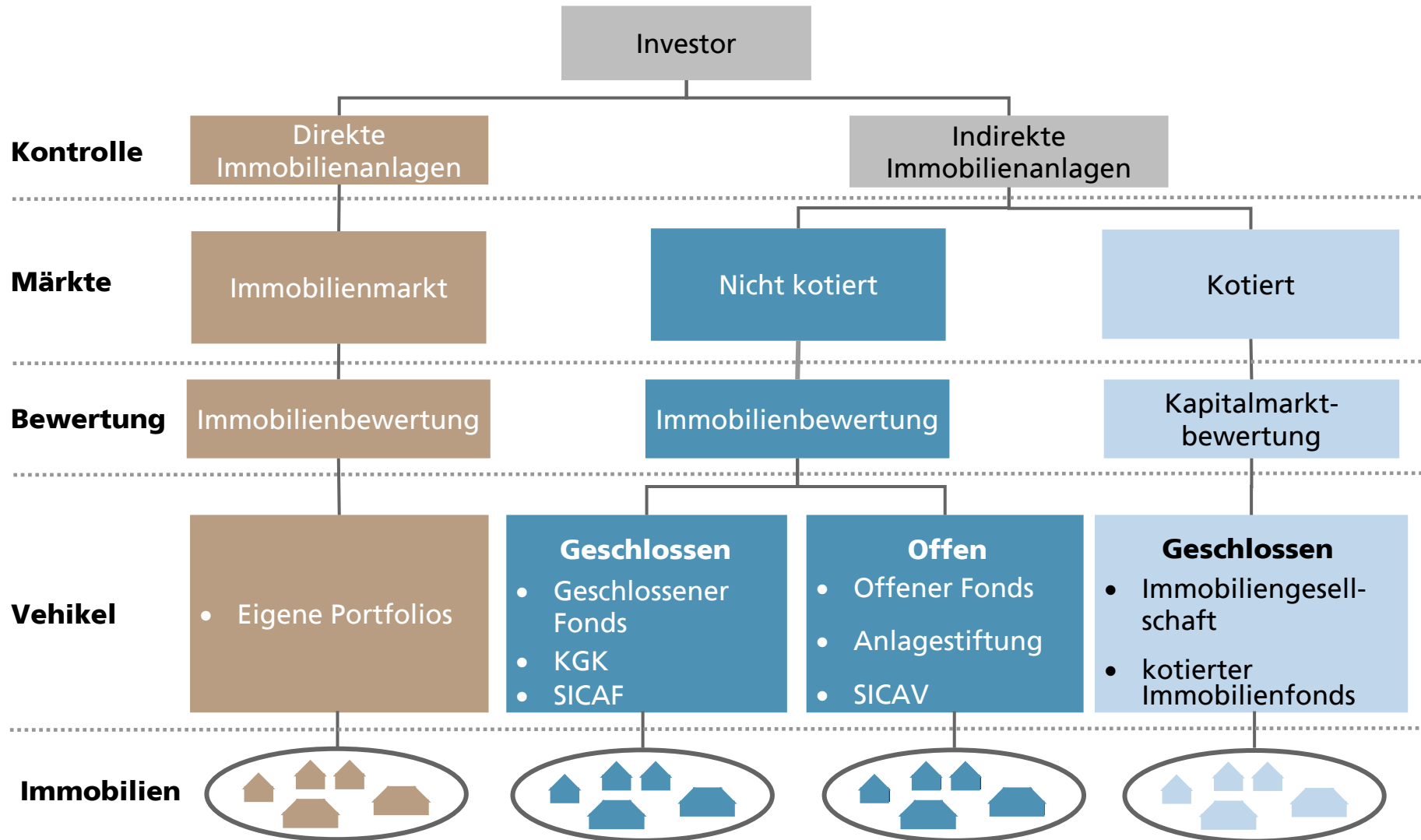
Abschnitt 2

---

# Produktstrukturen

# Direkte vs. indirekte Immobilienanlagen

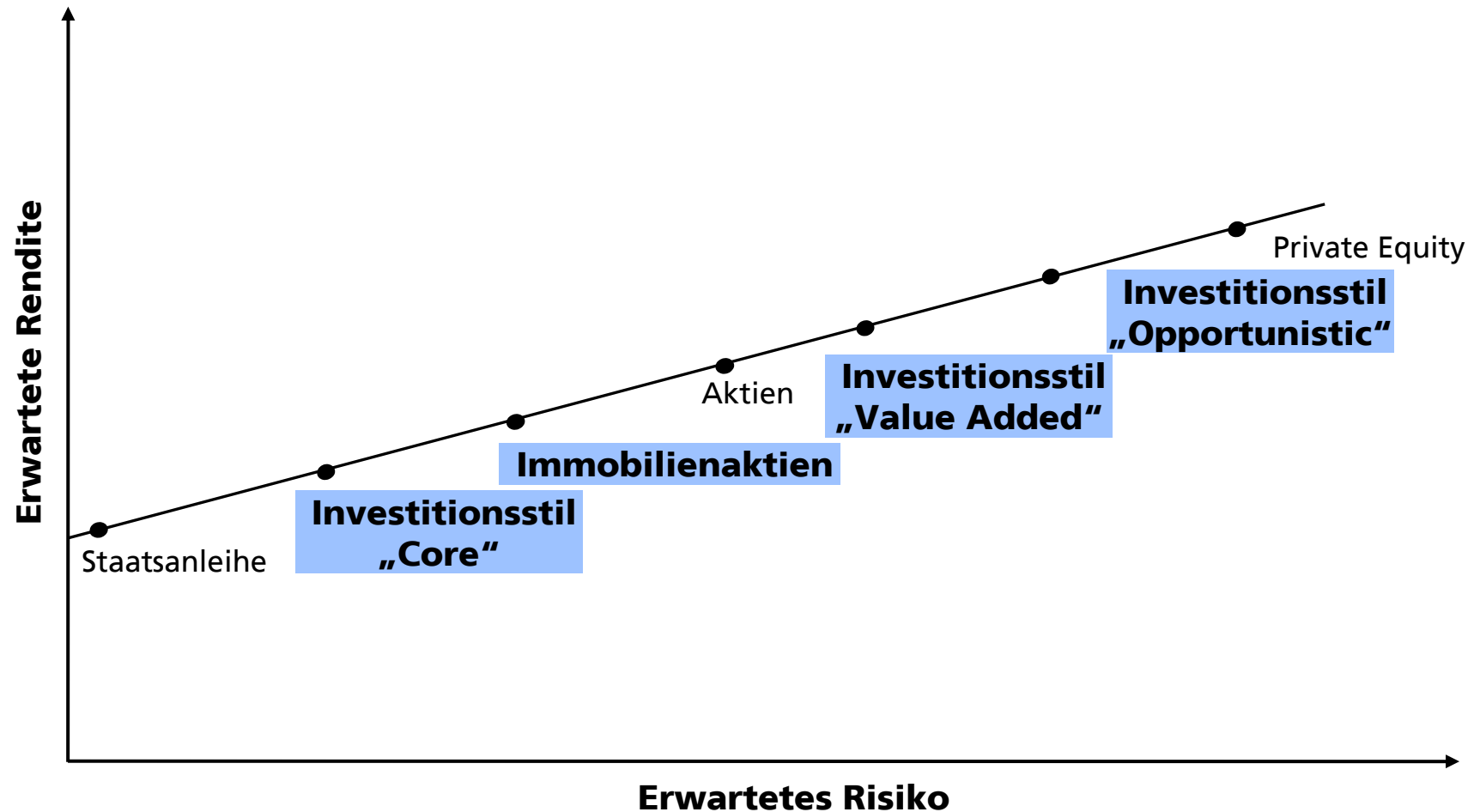
## Ökonomischer Überblick



Anmerkung: Diese Abbildung ist eine generische Beschreibung von direkten vs indirekten Immobilienanlagen. Daher geht die Abbildung nicht auf abgeleitete oder zusätzliche Ausgestaltungen von Vehikeln ein wie zum Beispiel Immobilienaktienfonds, Immobiliendachfonds oder Immobilienderivate.

# Rendite-Risiko Spektrum von Immobilienanlagen

## Investitionsstrategien für Immobilienanlagen



Risiken und Renditen sind indikativ und nur zu Illustrationszwecken



# Indirekte Immobilienanlagen

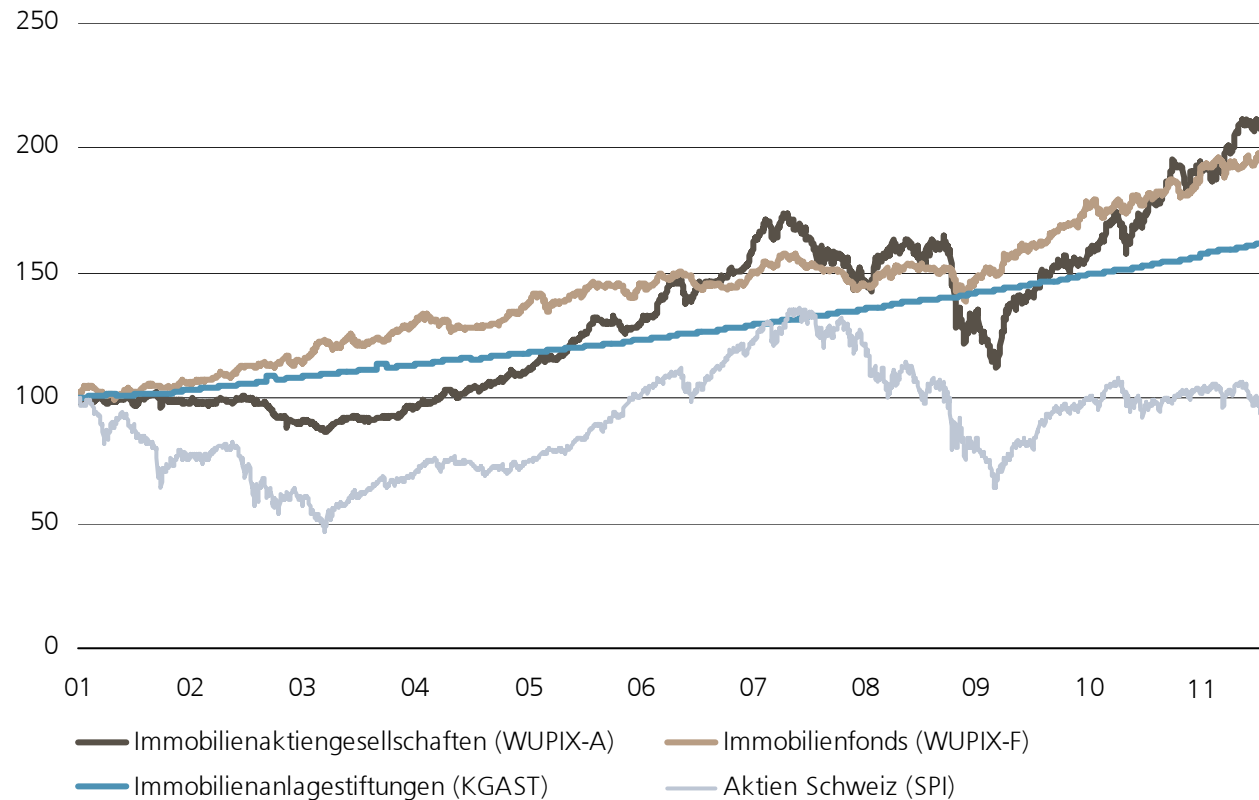
## Übersicht indirekte Immobilienanlagen

Kriterium	Immobilienfonds	Immobilienaktien- gesellschaften	Anlagestiftungen
<b>Kontrollorgan</b>	FINMA / KAG	OR	BSV
<b>Instrument</b>	Anteile	Aktien	Anteile
<b>Kotierung</b>	Ja (OTC möglich)	Ja	Nein
<b>Liquidität</b>	Hoch (täglich Handel)	Hoch (täglich Handel)	Mittel
<b>Rückgabe</b>	Ja	Nein	Ja
<b>Risiko (Volatilität)</b>	Gering	Mittel	Sehr gering
<b>Fremdfinanzierung</b>	Max. 50%; durchschnittlich 10-30%	Max. 80%; durchschnittlich 30-70%	Max. 40%; durchschnittlich 0-20%

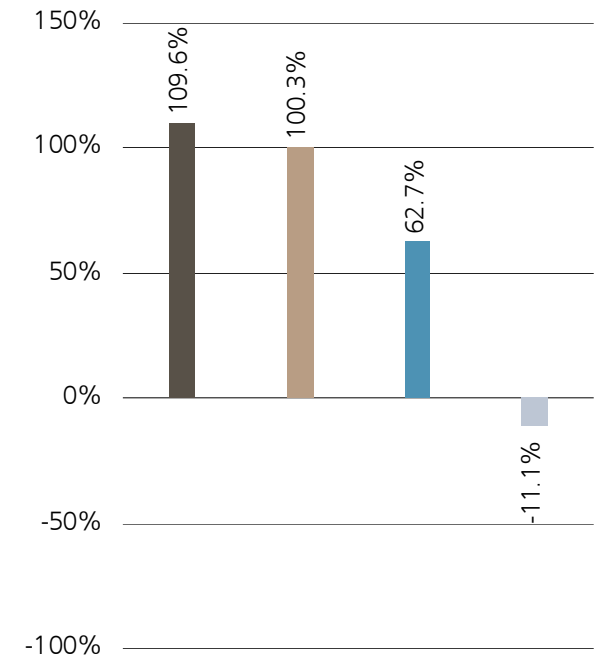
# Indirekte Immobilienanlagen Schweiz

## Outperformance des Immobiliensegments

### Performance



### Kummulierte Gesamtrendite



Quelle: Wüest und Partner, August 2011

Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

# Allokation und Investitionsmöglichkeiten

## Investitionsmöglichkeiten bei Immobilien:

Regionale Allokation	Sektorale Allokation	Investment Stile	Investitionsvehikel		
				Private	Public
Europa	Büro	Core			
USA	Verkauf	Core Plus			
Asien	Wohnen	Value Add	Equity	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direkte Immobilienanlagen</li> <li>Indirekte Immobilienanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investitionen in börsenkotierte Immobiliengesellschaften und Fonds</li> </ul>
	Industrie	Opportunistic			
	Spezialimmobilien				
			Debt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direkte Anlagen (Hypothesen, Mezzanine)</li> <li>Indirekte Anlagen Investments über z.B. Private Equity Real Estate Funds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investitionen in kodierte Immobilien- und Hypothekar-anlagen (ABS, MBS, CMBS, usw.)</li> </ul>

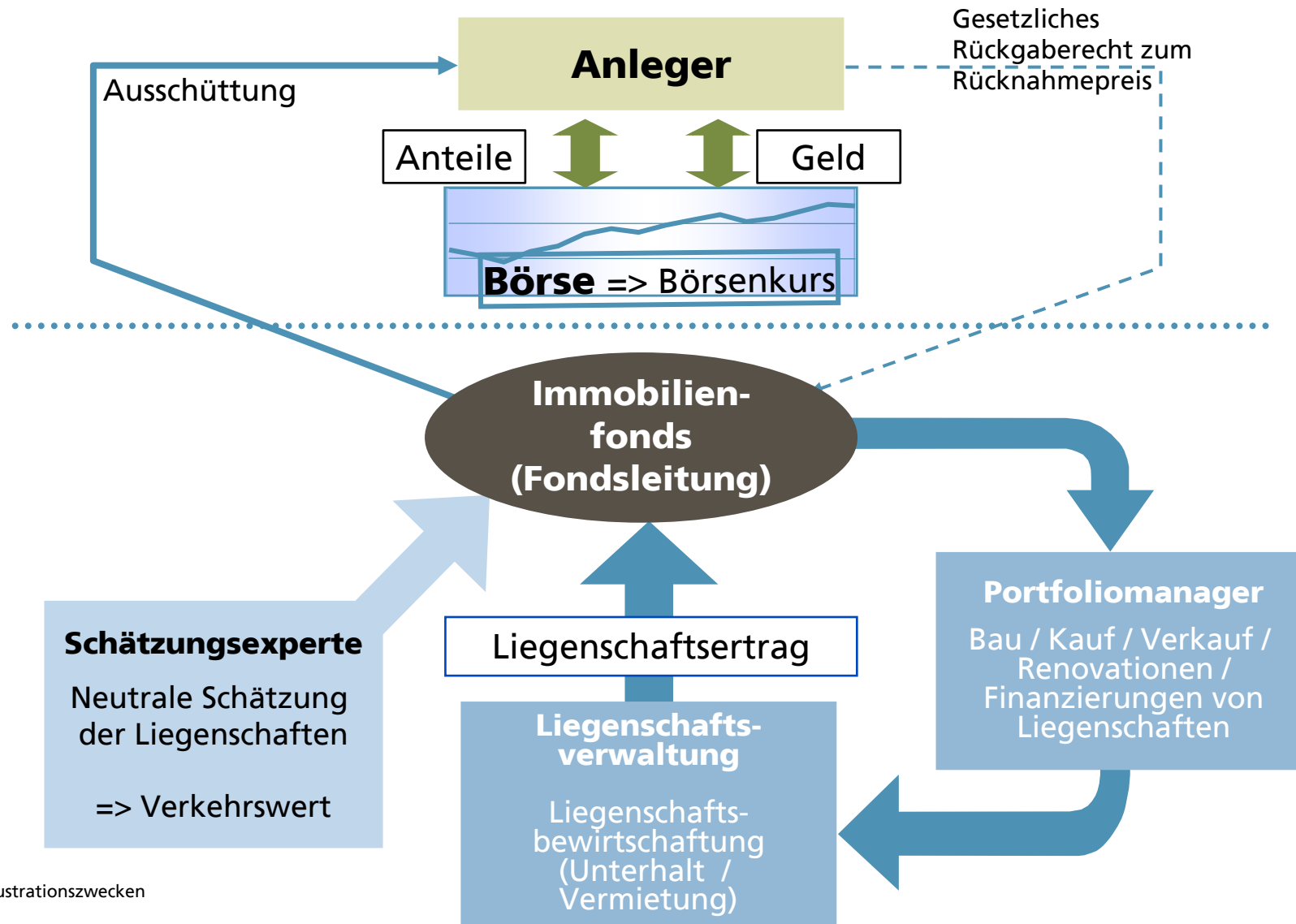
Quelle: Credit Suisse PK Index

## Abschnitt 3

---

# Attraktivität von Schweizer Immobilienfonds

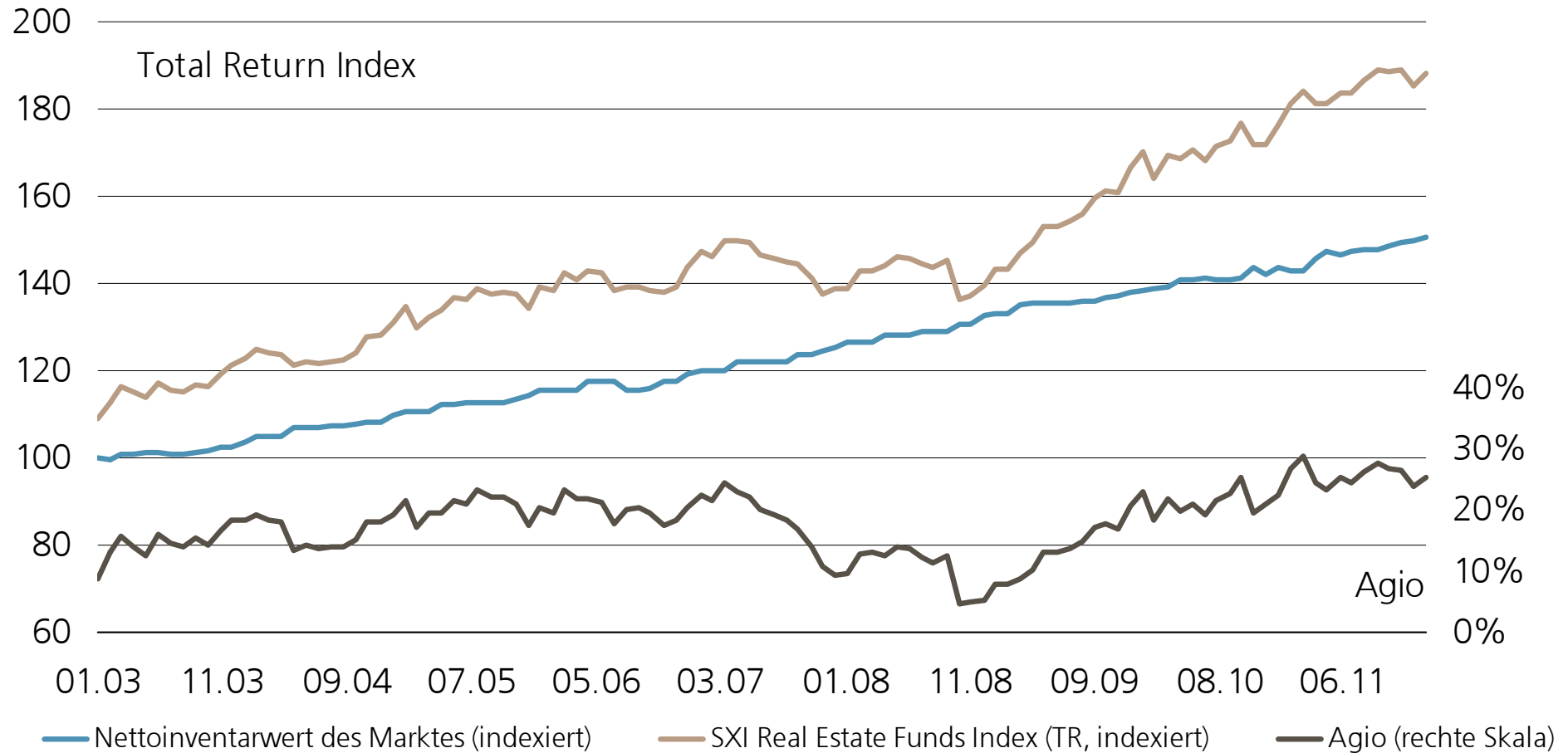
# So funktioniert ein Schweizer Immobilienfonds



Nur zu Illustrationszwecken

# Performance von kotierten Schweizer Immobilienfonds

## Entwicklung der Agios 1. Januar 2003 bis 30. Dezember 2011



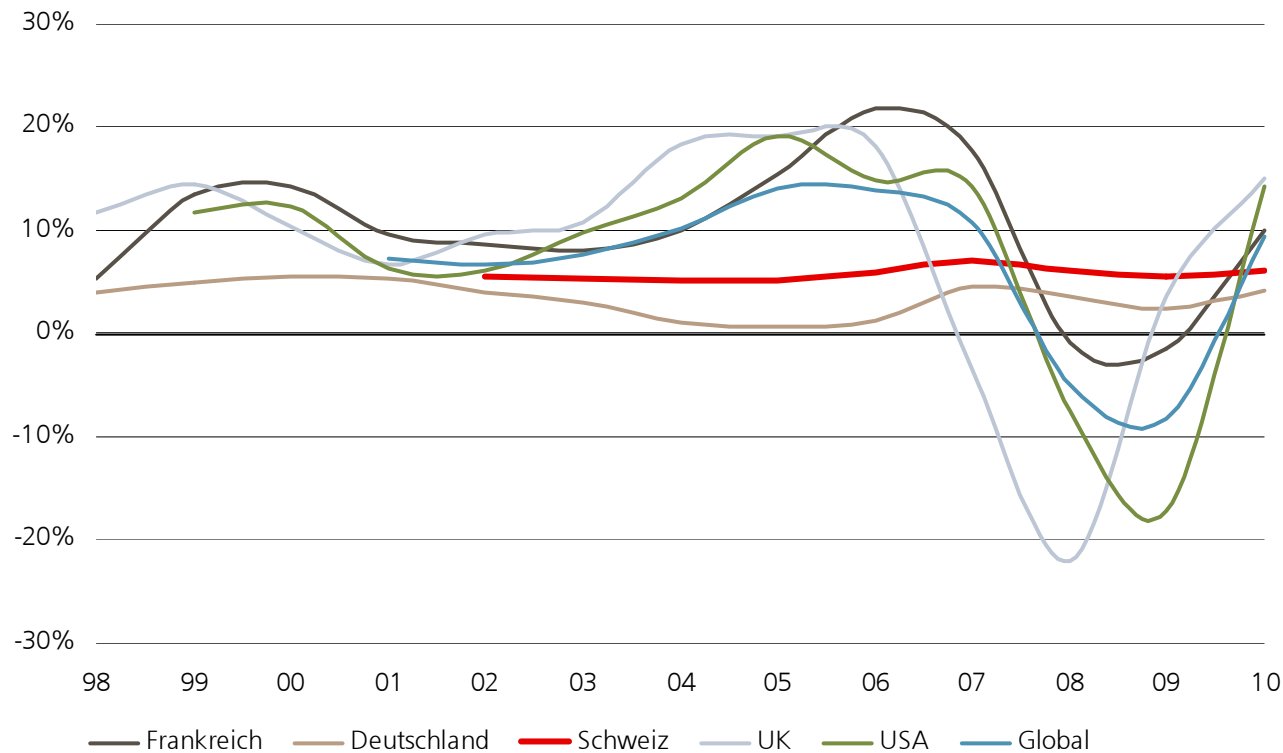
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Quelle: UBS Global Asset Management, SXI Real Estate Funds Index, Reuters, Datastream, Immobilienfonds Geschäftsabschlüsse

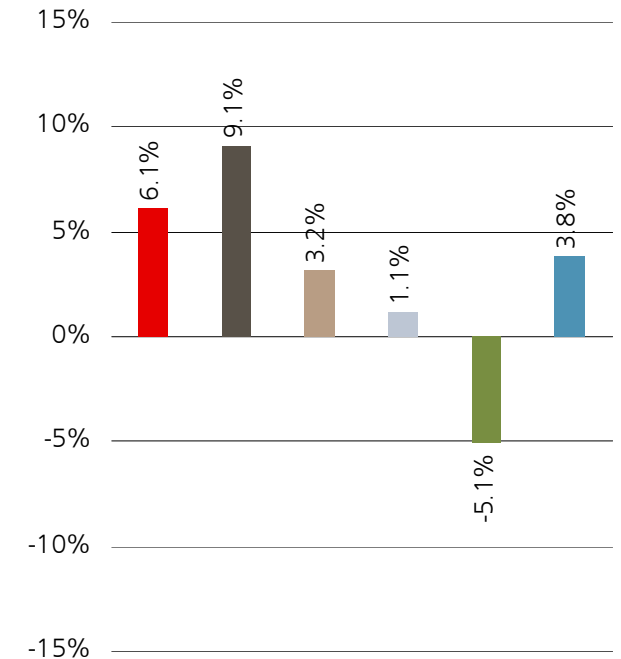
# Direktanlagen Immobilien Schweiz und Ausland 1998 - 2010

## Diversifikationspotenzial mittels Auslandsinvestments

### Jährliche Gesamttrenditen



### Annualisiert 5 Jahre p.a.



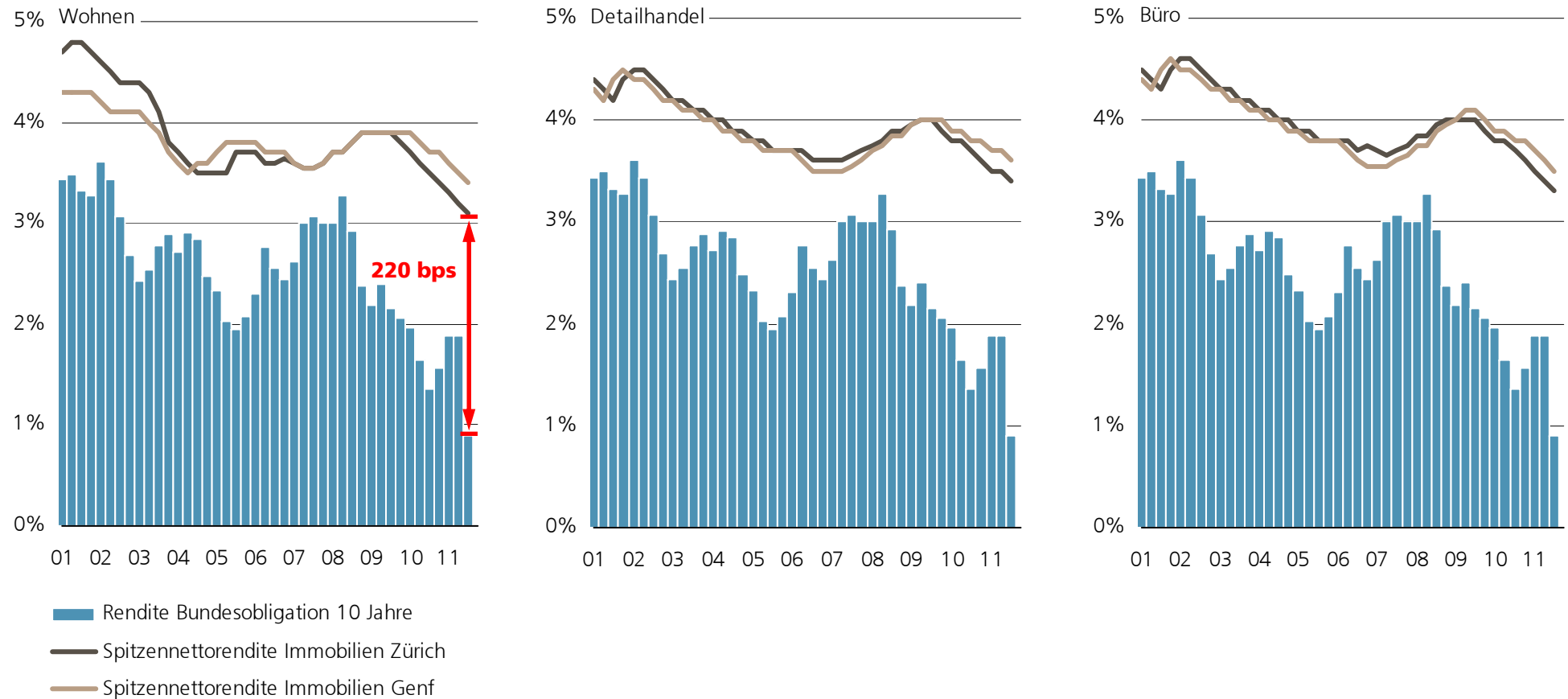
Quelle: IPD, 2011 (alle Nutzungssegmente)

Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

# Transaktionsmarkt

## Parallelität zwischen Ankaufsrenditen und Bundesobligationen

### Risikoaufschläge



Quelle: Wüest und Partner 3Q 2011; SNB November 2011

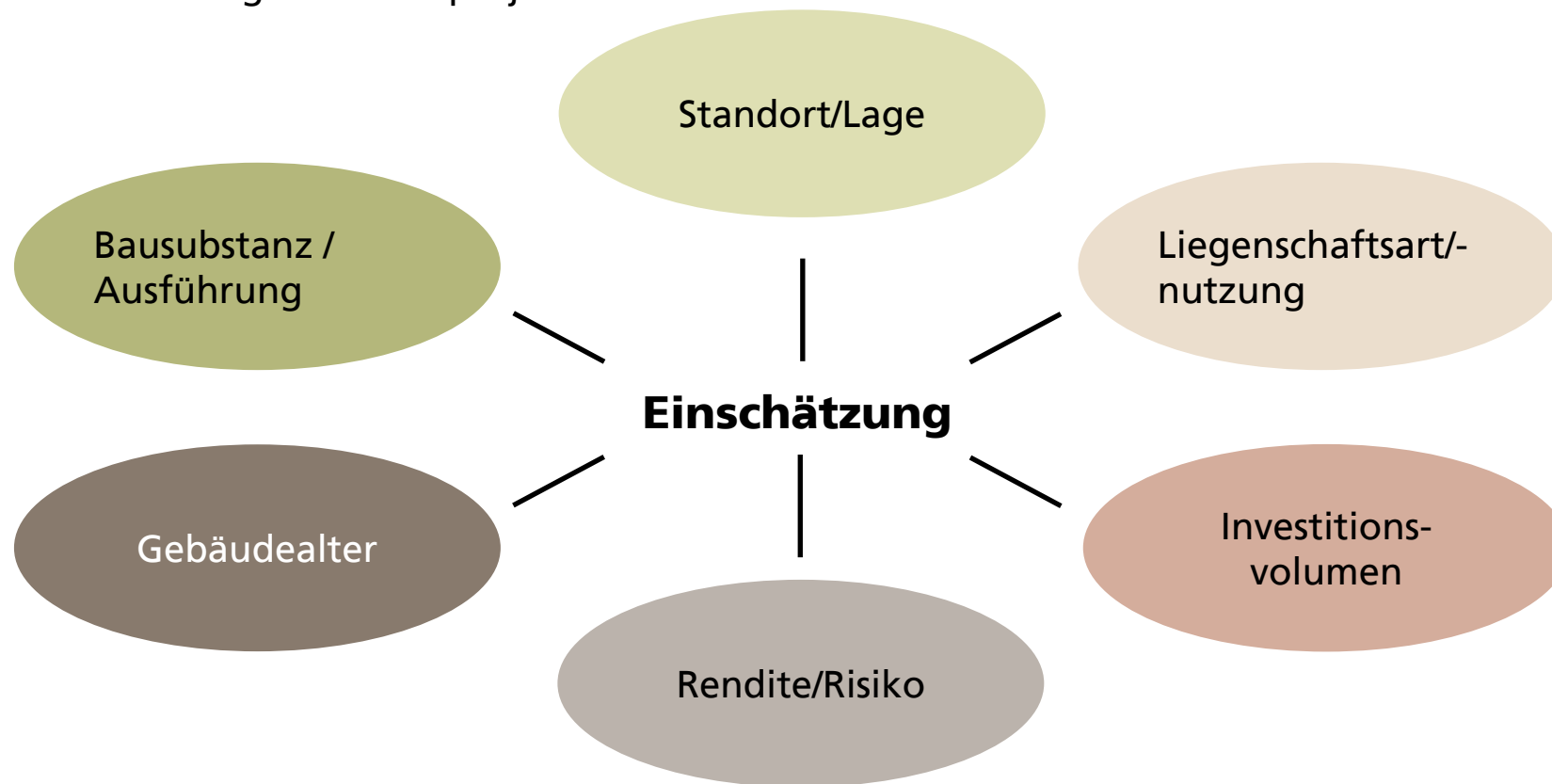


# Anlagekriterien für Liegenschaften

---

## Werttreiber: Standort / Lage

- Beurteilungskriterien der Kaufangebote im Rahmen unserer Anlagerichtlinien:
  - Bestehende Liegenschaften
  - Immobilienportfolios
  - Bewilligte Neubauprojekte



# Transaktionsmarkt

## Akquisitions-Trichter

∅ Volumen für UBS Gefässe p.a.

Objektprüfungen 100%

CHF 10 – 20 Milliarden

Erstprüfung Desktop

Kaufangebote (ca. 20%)

CHF 2 – 4 Milliarden

Due Diligence mit  
externer Bewertung

Kauf (ca. 5%)

**CHF 0.5 - 1 Milliarden**

# Marktsituation

---

- In den kommenden beiden Jahren ist in der Schweiz bei **geringem Inflationsdruck** ein **rückläufiges Wirtschaftswachstum** zu erwarten. Die Konjunkturabkühlung dürfte die Nachfrage auf dem Flächenmarkt dämpfen aber nicht zu Mietpreisanpassungen und Leerstandszunahmen auf breiter Basis führen.
- Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus sowie des erhofften Inflationsschutzes dürfte die **Nachfrage nach Geschäfts- und Wohnrenditeliegenschaften mittelfristig weiterhin hoch** bleiben.
- Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftsliegenschaften des **Core-Segments** sowie **kleinvolumigen Wohnrenditeliegenschaften** ist gegenwärtig ein **preistreibender Nachfrageüberhang** festzustellen.
- Die zum Teil eher hohen Preise bei Neubauten sowie Neuakquisitionen könnten **bei einem ansteigendem Zinsniveau problematisch** werden.
- Wir erwarten, dass die **Gesamtrenditen** der kommenden zwei Jahre **unterhalb des Niveaus der vergangenen fünf Jahre** zu liegen kommen. Bei kommerziellen Immobilien bleibt das zukünftige Wertsteigerungspotenzial aufgrund des fragilen wirtschaftlichen Umfelds limitiert.

Quelle: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy

## Abschnitt 4

---

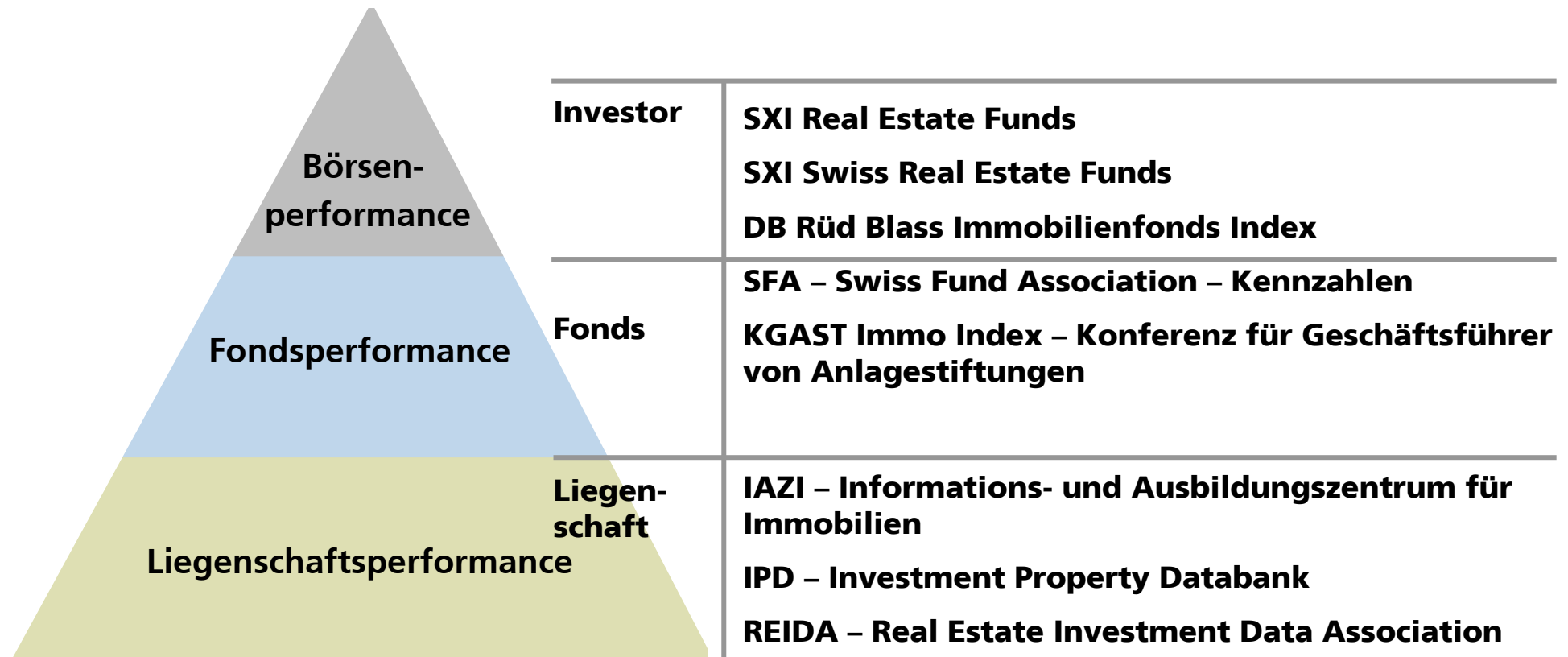
# Trends

# Immobilien Wertentwicklung – *Die Werttreiber*



# Transparenz

## Benchmarking auf drei Ebenen der Performance



# Transparenz

---

## Richtlinien SFA (Swiss Funds Association)

### Bewertung:

- Einheitliche Bewertung für SFA zentral
- Dynamische Ertragswertmethode seit Ende 2007 vorgeschrieben, z.B. Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

### Kennzahlen:

- Kennzahlen und Pflichten seit 2005 in den SFA-Richtlinien für Immobilienfonds geregelt, von Finma als Mindeststandard anerkannt
- Ziel: Vergleichbarkeit und Transparenz
- Regelmässig veröffentlichte Kennzahlen:
  - Mietzinsausfallrate
  - Fondsbetriebsaufwandquote ( $TER_{RE}$ )
  - Eigenkapitalrendite (ROE)
  - Ausschüttungsquote (Payout Ratio)
  - Performance
  - Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
  - Fremdfinanzierungsquote
  - Ausschüttungsrendite
  - Agio/Disagio
  - Anlagerendite

# Produktstruktur: Direkter vs. indirekter Grundbesitz

## Direkt investierende Fonds haben sich etabliert

### Fonds mit direktem Grundbesitz

Privatanleger in  
der Schweiz  
steuerfrei

Anleger

Besteuerung auf  
Stufe Fonds

Fonds

Immobilien

### Fonds mit indirektem Grundbesitz

Besteuerung auf  
Stufe Anleger

Anleger

Fondsebene  
steuerfrei

Fonds

Besteuerung auf  
Stufe IG

Immobilien  
gesellschaft

Immobilien



# SXI Real Estate Funds Index

## SXI Real Estate Funds Index per 30. Dezember 2011

Name	Markt Kap. in CHF Mio.	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Ausschüttungs- rendite	Perf. YTD	Perf. 2011	Perf. 2010	Perf. 3YR
UBS SWISS SIMA	5'425	21.14	Gemischt	GEMISCHT	96.15	75.25	27.8%	3.38%	8.00	8.00	9.03	40.65
CS REF SIAT	2'092	8.15	Gemischt	RAUM ZH	165.10	125.99	31.0%	3.27%	11.39	11.39	-3.10	31.49
CS REF LIVING PLUS	2'074	8.08	Wohnen	GEMISCHT	118.50	100.42	18.0%	2.19%	2.16	2.16	0.47	18.62
UBS SWISS ANFOS	1'878	7.32	Wohnen	DEUTSCH CH	61.10	48.15	26.9%	3.27%	6.63	6.63	7.62	38.12
CS REF INTERSWISS	1'500	5.84	Geschäft	RAUM ZH	220.90	178.24	23.9%	3.80%	10.66	10.66	-0.84	35.64
CS REF PROPERTY PLUS	1'176	4.58	Geschäft	RAUM ZH	138.00	112.56	22.6%	2.97%	5.35	5.35	7.70	33.30
IMMOFONDS	1'130	4.40	Wohnen	DEUTSCH CH	386.00	293.17	31.7%	3.50%	8.03	8.03	5.33	33.22
SWISSCANTO IFCA	1'086	4.23	Wohnen	DEUTSCH CH	114.40	89.54	27.8%	2.97%	1.12	1.12	5.15	29.85
UBS SW SWISSREAL	1'083	4.22	Geschäft	GEMISCHT	69.45	58.90	17.9%	3.74%	3.47	3.47	9.99	47.65
SCHRODER IMMOPLUS	1'053	4.10	Geschäft	DEUTSCH CH	1097.00	879.77	24.7%	1.37%	5.52	5.52	14.33	47.45
SOLVL 61 PRT	923	3.60	Wohnen	GENF / WAADT	260.00	171.93	51.2%	1.96%	4.15	4.15	3.33	25.59
LA FONCIERE	919	3.58	Wohnen	GENF / WAADT	815.00	629.56	29.5%	2.48%	13.03	13.03	5.74	46.82
FIR	878	3.42	Wohnen	WAADT	136.40	109.53	24.5%	2.75%	9.92	9.92	4.79	40.46
UBS FONCIPARS	791	3.08	Wohnen	GENF / WAADT	77.05	63.00	22.3%	3.18%	7.88	7.88	5.61	35.13
BONHOTE IMMOBILIER	642	2.50	Wohnen	GENF / WAADT	118.50	106.26	11.5%	2.24%	4.28	4.28	6.90	18.67
SWISSINVEST REAL	578	2.25	Wohnen	DEUTSCH CH	127.80	107.33	19.1%	3.48%	10.03	10.03	-0.06	30.17
Immo Helvetic	557	2.17	Wohnen	RAUM BERN	199.00	157.43	26.4%	3.27%	6.37	6.37	9.61	41.80
PROCIMMO	449	1.75	Geschäft	WAADT	134.00	118.74	12.9%	2.99%	16.15	16.15	8.98	34.50
UBS DIRECT RES	373	1.45	Wohnen	DEUTSCH CH	15.00	11.93	25.7%	2.33%	7.26	7.26		
PATRIMONIUM CH RE	354	1.38	Wohnen	GENF / WAADT	116.10	108.09	7.4%	2.77%	-4.22	-4.22		
Rothschild Real Estate SICAV	347	1.35	Wohnen	GEMISCHT	115.60	100.00	15.6%	n.a.				
REALSTONE	310	1.21	Wohnen	GEMISCHT	126.50	110.71	14.3%	2.96%	7.39	7.39		
RESIDENTIA	46.5	0.18	Wohnen	TESSIN	1165.00	1049.41	11.0%	0.91%				
<b>TOTAL</b>	<b>25'664</b>	<b>100.00</b>					<b>Durchschnitt Agio</b>	<b>25.4%</b>				

Bemerkung: Marktkapitalisierungen, Gewichte und Preise basieren auf SIX Daten, NAV entsprechen den Geschäftsabschlüssen, welche intern dividendenbereinigt werden. „Gemischt“ bedeutet, das Portfolio besteht aus verschiedenen Sektoren. Regionen- und Sektorklassifizierung sowie Agio- und Ausschüttungsberechnung wurden von UBS Global Asset Management auf Basis der Jahresabschlüsse bestimmt. Performance ist die Gesamterrendite basierend auf Datastream und Bloomberg Daten.

\* Realstone ist seit dem 01.02.2010 im Index, UBS Direct Residential ist seit dem 29.10.2010 im Index, Patrimonium Swiss RE ist seit dem 01.11.2010 im Index, Rothschild Swiss Real Estate SICAV ist seit dem 23.03.2011 im Index

\*\*TR von Kotierung bis 31.12.2010: Realstone +12.55%; Patrimonium Swiss RE -3.49%; UBS Direct Residential -7.74%

**Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**



# Strategische Stossrichtungen

---

## Nachhaltigkeit

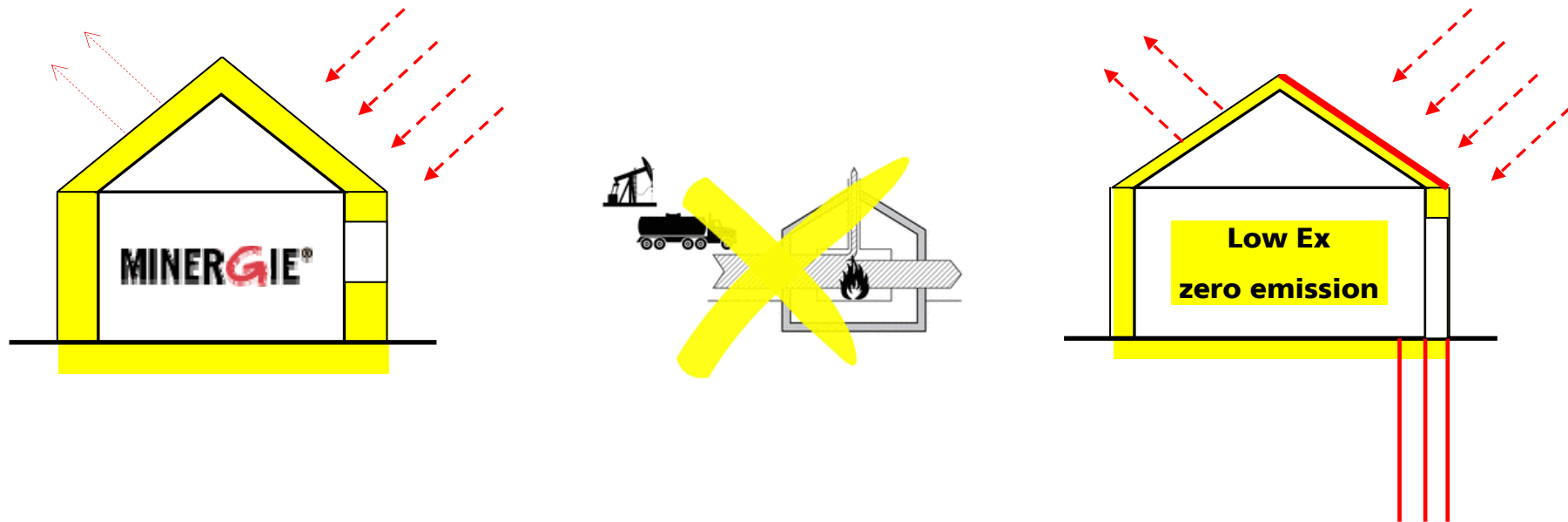
- Definition Nachhaltigkeit nach Brundtland Report 1987:
  - „Die Menschheit ist einer nachhaltigen Entwicklung fähig - sie kann gewährleisten, dass die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen.“
- Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit
  - Umwelt (ökologische Aspekte)
  - Wirtschaft (ökonomische Aspekte)
  - Gesellschaft (soziokulturelle Aspekte)
- Auswirkungen auf die Immobilienbranche
  - Verschärfung der gesetzlichen Vorschriften (Mindestanforderungen an Bauten)
  - Veränderungen in der Kostenstruktur (Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten)
  - Sensibilisierung seitens Anleger und Mieter in Bezug auf Investitionsentscheide (Asset Allokation, Zukunftsfähigkeit, Umweltbewusstsein etc.)
- Methoden und Labels in der Schweiz:
  - Energienachweis nach SIA 380/1
  - Minergie
  - 2000 Watt Gesellschaft
  - LowEX – Zero emission



# Unterschiedliche Lösungsansätze

---

- Der bisherige, etablierte Lösungsansatz, den Energieverlust durch Verstärkung der Dämmung und Abdichtung der Häuser zu reduzieren (Minergie), stösst an technische Grenzen.



- Ein alternativer Ansatz ist, man nützt in der Natur vorhandene Energiequellen, und speichert Sie für den Winter. Ziel ist die Reduktion des CO<sub>2</sub> Ausstosses auf 0 (Low EX, Zero Emission). Im Winter wird die eingelagerte Energie mittels Wärmepumpe zur Heizenergie aufbereitet.

# «James – Wohnen mit Service»

---

- «James – Wohnen mit Service» ist ein innovatives Wohnkonzept und die Antwort auf das zunehmende Bedürfnis engagierter Menschen nach mehr Wohnqualität und grösserem Wohlbefinden in urbanen Gebieten.

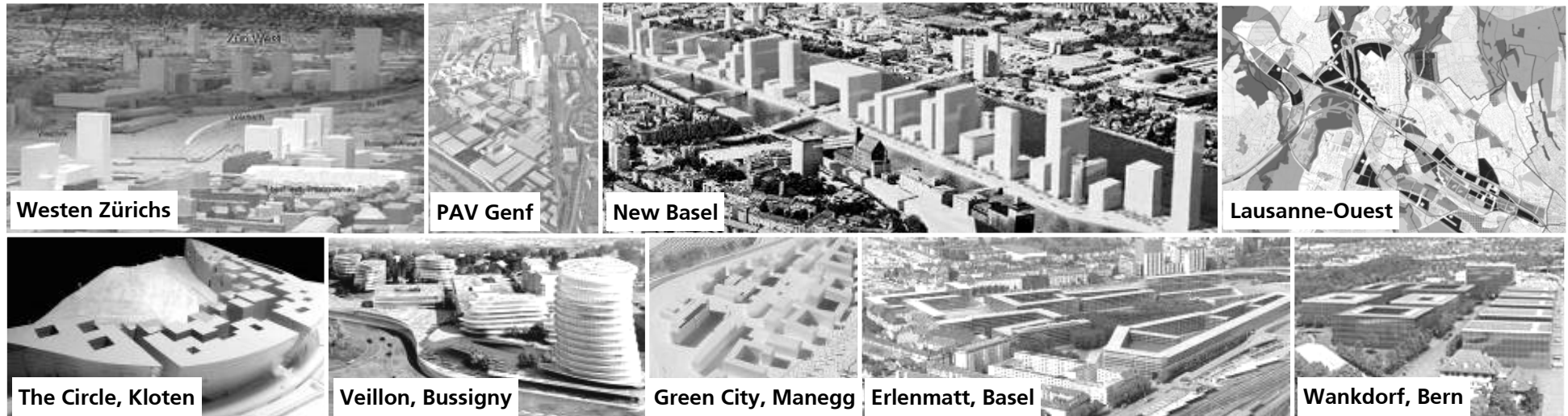




# Urbanisierung

## Grossräumige Stadtplanungen bietet Investitionsoportunitäten mit Upside-Potenzial

### Ausgesuchte Masterpläne und Grossprojekte



Quelle: Diverse Internetplattformen

- Aufgrund der hohen Investitionsvolumina und Transaktionskomplexität ist die Anzahl an potenziellen Investoren bei Grossprojekten limitiert
- Frühzeitige Investments in Bestandesliegenschaften innerhalb bzw. angrenzend an ein Entwicklungsgebiet bieten zukünftiges Aufwertungs- und Verdichtungspotenzial

## Abschnitt 5

---

# Entwicklung des Immobilienfondsmarktes

# SXI Real Estate Funds Index

## SXI Real Estate Funds Index per 30. Dezember 2011

Name	Markt Kap. in CHF Mio.	Gewicht	Sektor	Region	Preis	NAV	Agio	Ausschüttungs- rendite	Perf. YTD	Perf. 2011	Perf. 2010	Perf. 3YR
UBS SWISS SIMA	5'425	21.14	Gemischt	GEMISCHT	96.15	75.25	27.8%	3.38%	8.00	8.00	9.03	40.65
CS REF SIAT	2'092	8.15	Gemischt	RAUM ZH	165.10	125.99	31.0%	3.27%	11.39	11.39	-3.10	31.49
CS REF LIVING PLUS	2'074	8.08	Wohnen	GEMISCHT	118.50	100.42	18.0%	2.19%	2.16	2.16	0.47	18.62
UBS SWISS ANFOS	1'878	7.32	Wohnen	DEUTSCH CH	61.10	48.15	26.9%	3.27%	6.63	6.63	7.62	38.12
CS REF INTERSWISS	1'500	5.84	Geschäft	RAUM ZH	220.90	178.24	23.9%	3.80%	10.66	10.66	-0.84	35.64
CS REF PROPERTY PLUS	1'176	4.58	Geschäft	RAUM ZH	138.00	112.56	22.6%	2.97%	5.35	5.35	7.70	33.30
IMMOFONDS	1'130	4.40	Wohnen	DEUTSCH CH	386.00	293.17	31.7%	3.50%	8.03	8.03	5.33	33.22
SWISSCANTO IFCA	1'086	4.23	Wohnen	DEUTSCH CH	114.40	89.54	27.8%	2.97%	1.12	1.12	5.15	29.85
UBS SW SWISSREAL	1'083	4.22	Geschäft	GEMISCHT	69.45	58.90	17.9%	3.74%	3.47	3.47	9.99	47.65
SCHRODER IMMOPLUS	1'053	4.10	Geschäft	DEUTSCH CH	1097.00	879.77	24.7%	1.37%	5.52	5.52	14.33	47.45
SOLVL 61 PRT	923	3.60	Wohnen	GENF / WAADT	260.00	171.93	51.2%	1.96%	4.15	4.15	3.33	25.59
LA FONCIERE	919	3.58	Wohnen	GENF / WAADT	815.00	629.56	29.5%	2.48%	13.03	13.03	5.74	46.82
FIR	878	3.42	Wohnen	WAADT	136.40	109.53	24.5%	2.75%	9.92	9.92	4.79	40.46
UBS FONCIPARS	791	3.08	Wohnen	GENF / WAADT	77.05	63.00	22.3%	3.18%	7.88	7.88	5.61	35.13
BONHOTE IMMOBILIER	642	2.50	Wohnen	GENF / WAADT	118.50	106.26	11.5%	2.24%	4.28	4.28	6.90	18.67
SWISSINVEST REAL	578	2.25	Wohnen	DEUTSCH CH	127.80	107.33	19.1%	3.48%	10.03	10.03	-0.06	30.17
Immo Helvetic	557	2.17	Wohnen	RAUM BERN	199.00	157.43	26.4%	3.27%	6.37	6.37	9.61	41.80
PROCIMMO	449	1.75	Geschäft	WAADT	134.00	118.74	12.9%	2.99%	16.15	16.15	8.98	34.50
UBS DIRECT RES	373	1.45	Wohnen	DEUTSCH CH	15.00	11.93	25.7%	2.33%	7.26	7.26		
PATRIMONIUM CH RE	354	1.38	Wohnen	GENF / WAADT	116.10	108.09	7.4%	2.77%	-4.22	-4.22		
Rothschild Real Estate SICAV	347	1.35	Wohnen	GEMISCHT	115.60	100.00	15.6%	n.a.				
REALSTONE	310	1.21	Wohnen	GEMISCHT	126.50	110.71	14.3%	2.96%	7.39	7.39		
RESIDENTIA	46.5	0.18	Wohnen	TESSIN	1165.00	1049.41	11.0%	0.91%				
<b>TOTAL</b>	<b>25'664</b>	<b>100.00</b>					<b>Durchschnitt Agio</b>	<b>25.4%</b>				

Bemerkung: Marktkapitalisierungen, Gewichte und Preise basieren auf SIX Daten, NAV entsprechen den Geschäftsabschlüssen, welche intern dividendenbereinigt werden. „Gemischt“ bedeutet, das Portfolio besteht aus verschiedenen Sektoren. Regionen- und Sektorklassifizierung sowie Agio- und Ausschüttungsberechnung wurden von UBS Global Asset Management auf Basis der Jahresabschlüsse bestimmt. Performance ist die Gesamterrendite basierend auf Datastream und Bloomberg Daten.

\* Realstone ist seit dem 01.02.2010 im Index, UBS Direct Residential ist seit dem 29.10.2010 im Index, Patrimonium Swiss RE ist seit dem 01.11.2010 im Index, Rothschild Swiss Real Estate SICAV ist seit dem 23.03.2011 im Index

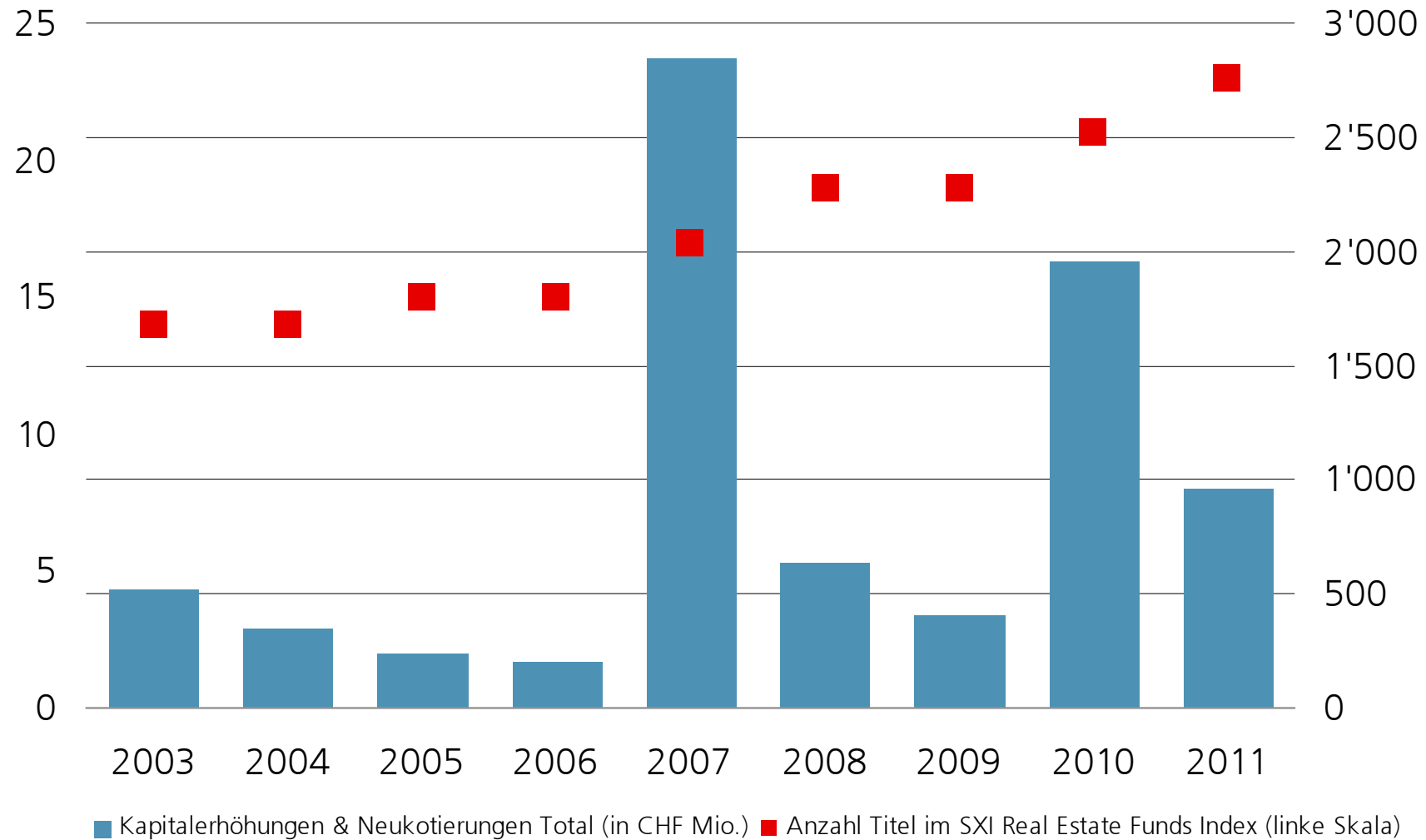
\*\* TR von Kotierung bis 31.12.2010: Realstone +12.55%; Patrimonium Swiss RE -3.49%; UBS Direct Residential -7.74%

**Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**



# Börsenkotierte Immobilienfonds: Kapitalerhöhungen und Neukotierungen

Periode 31.12.2002 bis 31.12.2011



Quelle: SIX Group, verarbeitet durch UBS Global Asset Management



# Fazit

---

## Schweizer Immobilienprodukte bleiben attraktiv...

- Schweizer Immobilienprodukte haben auch in volatilen Zeiten hohe Stabilität bewiesen
  - Regulierung
  - Produktstrukturen
- Wirtschaftliches Umfeld macht Immobilienprodukte derzeit attraktiv
  - Tiefe Zinsen
  - Stabile Entwicklung des Immobilienmarktes
- Begrenzte Investitionskapazität und hohe Nachfrage können zu Übertreibungen führen
  - Überlegungen zu Investitionen im internationalen Umfeld
  - Qualitätsanforderungen
- Langfristige Entwicklungen des Immobilienmarktes beeinflussen die Produktgestaltung
  - Nachhaltigkeit
  - Demografie
  - Urbanisierung

**...und es ist wichtig, auf Qualität zu setzen**

# Kontaktinformationen

---

**Dr. Daniel Brüllmann, CFA**

Head of Wholesale Business  
Global Real Estate – Switzerland  
Brunngässlein 12  
4051 Basel

+41-61-288 35 48  
daniel.bruehlmann@ubs.com

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)



# Disclaimer

---

**Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.** Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG). UBS Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. Prospekte und vereinfachte Prospekte, die Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

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

© UBS 2012. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.