

Zugang zu über 3 400 Core-Immobilien

UBS AST 3 **Global Real Estate (ex CH)**

Der Schweizer Immobilienmarkt ist traditionell klein und zeigt zunehmende Sättigungstendenzen. Neuinvestitionen werden zu einem schwierigen Unterfangen. Eine Erweiterung des Universums über die Schweiz hinaus eröffnet vielversprechende Perspektiven. Weitere Gründe sind die attraktiven Renditeaussichten sowie die Streuung des Risikos durch breitere Diversifikation.

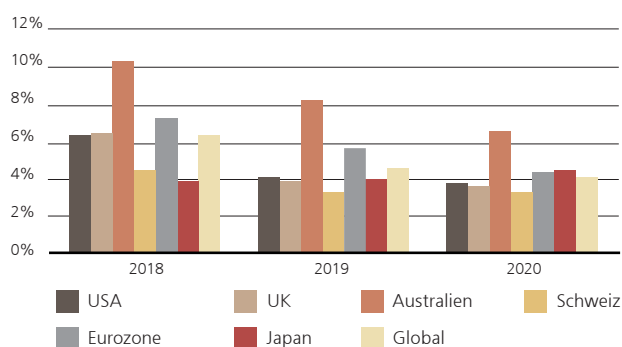
Attraktive Renditeperspektive

Zu Ende 2017 waren die globalen Immobilienmärkte im Vergleich auf dem gleichen Bewertungsniveau wie zu ihrem letzten Höchststand im Jahr 2007. Auch wenn die Periode der hohen Wertänderungsrenditen sich dem Ende zuneigt so unterstützen die Immobilienmarktfundamentaldaten Mietpreiswachstum und die Steigerung der laufenden Rendite, welches den grössten Beitrag zu den Gesamtrenditen der kommenden Jahren leisten dürfte. Deshalb sollten neue Immobilieninvestoren nur selektiv erfolgen und vor allem die Diversifikation im Fokus haben.

Vorteilhafte Risikoverteilung

Im Allgemeinen ist der erwirtschaftete Betriebsertrag einer Core Immobilie von Miet- und Leerstandszyklenabhängig. Da diese Zyklen in verschiedenen Ländern nicht gleichzeitig auftreten, kann sich durch Immobilienbesitz in mehreren Ländern eine Glättung der Renditen ergeben. Ein Diversifikationseffekt lässt sich auch über die Streuung über verschiedene Immobiliensektoren erzielen.

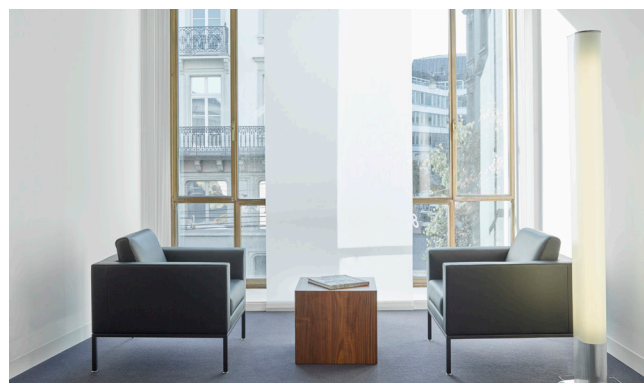
Prognostizierte Gesamtrenditen globaler Immobilien 2018–2020



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Februar 2018

Für Vorsorgeeinrichtungen konzipiert

Der speziell für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen konzipierte UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH) bietet Zugang zu einem



breit diversifizierten globalen Core-Portfolio an nichtbörsenkotierten Immobilienfonds. Die UBS Anlagestiftung bietet Ihnen eine durch die OAK beaufsichtigte, steuerlich, administrativ und operativ einfache und effiziente Umsetzung.

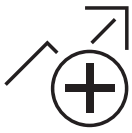
Überzeugendes Anlagekonzept

Der Fokus der UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH) liegt auf Beteiligungen an Liegenschaften an guter Lage, mit langfristigen Mietverträgen, Mietern hoher Bonität und geringer Leerstandsquote bzw. Vollvermietung. Eine Diversifikation wird über Sektoren, Märkte, Manager und Zielfonds sowie Laufzeiten angestrebt. Insgesamt investiert die Anlagegruppe momentan in 34 Zielfonds mit Beteiligung an Einzelimmobilien aus den Sektoren Büro, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnen an bevorzugten Standorten in verschiedenen Ländern.

Aktuelle Allokation

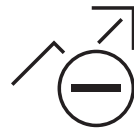
Nordamerika	37.4%
Europa	29.0%
Asien-Pazifik	27.5%
Barmittel	6.2%

Daten per 31. Dezember 2018



Chancen

- Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio von 34 Zielfonds und über 3 400 Core-Immobilien
- Performance seit Lancierung am 30.06.2011 von 6.58% p.a. in CHF (I-A2 per 31. Dezember 2018)¹
- Permanente Absicherung der Fremdwährungsrisiken
- Gezeichnetes Kapital per 31. Dezember 2018: CHF 3 789.15 Mio. von 305 Vorsorgeeinrichtungen²
- Steuerlich, administrativ und operativ einfache und effiziente Umsetzung durch die UBS Anlagestiftung³



Risiken

- Globale Immobilien bergen regulatorische, politische, technische und operationelle Risiken sowie Markt-, Zins- und Umweltrisiken
- Diese spezifischen Risiken werden durch ausreichende Diversifikation reduziert
- Illiquidität nichtbörsenkotierter Immobilienfonds wird mit einer breiten Diversifikation über mehrere, hauptsächlich offene Zielfonds hinweg entgegengewirkt
- Investitionen in Zielfonds erfolgen vorwiegend in Fremdwährungen, die damit verbundenen Währungsrisiken werden jedoch weitestgehend und permanent abgesichert

Charakteristika

Fondsname	UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)				
Name des Rechtsträgers	UBS Investment Foundation 3				
Rechtliche Struktur	Anlagestiftung gem. Art 53g BVG				
Portfoliomanagement	UBS Asset Management				
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK)				
Administrator	UBS Fund Management (Switzerland) AG				
Depotbank	UBS Switzerland AG				
Rechnungsjahr	30. September				
Bewertung	Quartalsweise, jeweils zum letzten Bankwerktag im Quartal				
Ausgabe/Rücknahme	Quartalsweise, gem. Reglement und Prospekt				
Rechnungswährung	CHF				
Anteilsklasse	I-A0	I-A1	I-A2	I-A3	I-X
Valor / ISIN	12 355 878 / CH0123558782	12 355 881 / CH0123558816	12 355 883 / CH0123558832	12 355 885 / CH0123558857	12 355 889 / CH0123558899
Lancierungsdatum	30.06.2011	30.06.2011	30.06.2011	30.03.2012	30.12.2011

Gebühren

Anteilsklasse	I-A0	I-A1	I-A2	I-A3	I-X
Volumen	< 5 Mio.	≥ 5 Mio. < 10 Mio.	≥ 10 Mio. < 30 Mio.	≥ 30 Mio.	individuelle, volumenabhängige Gebührenstaffel
Pauschalgebühren p.a. ⁴	0.85%	0.75%	0.60%	0.50%	je nach Mandatsvolumen

Möchten Sie in diesen Fonds investieren? Ihr UBS Ansprechpartner berät Sie gerne.

¹ Die erwartete Wertentwicklung / vergangene Performance ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

² Das Anlagevolumen (gezeichnetes Kapital) berechnet sich aus dem Total aller Zeichnungen abzüglich Rücknahmen. Beinhaltet Kapitalzuflüsse in Höhe von CHF 32.6 Mio., die am Ende des 4. Quartals 2018 eingegangen sind, und exkludiert verbindliche Zeichnungszusagen, die am Cut Off-Datum, dem 30. November 2018 eingegangen sind, sowie die zugehörigen Anleger.

³ UBS erbringt keine Steuer- und Rechtsberatung

⁴ Pauschalgebühr beinhaltet Portfoliomanagement sowie Admin.-/Custodygebühren und wird direkt dem NAV belastet. Keine Portfoliomanagementgebühren auf Cash-Positionen

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Nur für qualifizierte Anleger. Herausgeberin des vorliegenden Dokumentes ist die unter schweizerischem Recht registrierte UBS 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 Offertenstellung, 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 AG als auch die übrigen Mitglieder der UBS 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 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. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

© UBS 2019 Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten. Februar 2019