

Standortbestimmung UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»

Global Real Estate – Switzerland

Zusammenfassung

- ◆ UBS Swissreal erreicht trotz negativer Konjunkturaussichten **im laufenden Jahr eine Performance von 8.7%** (bis Ende Mai) und macht damit die Entwicklung des Vorjahres (-8.2%) weitgehend wett.
- ◆ Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2008 unabhängig vom Börsenkurs mit 6.5% sehr positiv entwickelt (Steigerung **Nettoinventarwert 1.8%**).
- ◆ Für ein Portfolio mit kommerziellen Liegenschaften **sehr tiefer Leerstand von 3.3%**.
- ◆ Zu erwartende **Zusatzerträge aus Akquisitionen und Neubauten von über CHF 10 Mio.** für 2009 lassen eine erfreuliche Entwicklung erwarten.
- ◆ Mögliche Ursachen für das aktuelle Disagio sind:
 - Die Einschätzung der weiteren Entwicklung der Realwirtschaft,
 - Die Liquiditätsbeschaffung seitens institutioneller Investoren, da aufgrund der vergangenen und voll gezeichneten Kapitalerhöhungen einige in UBS «Swissreal» übergewichtet sind und
 - Allgemeine Reduktion der Immobilienallokation der Investorenschaft, da diese aufgrund signifikanter Verluste in anderen Anlagekategorien zum Teil deutlich zugenommen hat.
- ◆ Das aktuelle **Disagio von 2.8%** und die **Ausschüttungsrendite von 4.4%** (per Ende Mai 2009) ermöglichen derzeit den **Einstieg auf attraktivem Niveau.**

Zusammenfassend sind wir der Meinung, dass es sich beim aktuellen Disagio von UBS «Swissreal» um eine klare Überreaktion des Marktes handelt.

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.

Markteinschätzung

Kommerzielle Immobilien in der Schweiz

Rückblick

- ◆ Im 2008 waren die **Einzelhandelsumsätze weiterhin sehr hoch**, dies trotz abnehmendem Konsumentenvertrauen
- ◆ Aktuell befinden sich die **Leerstandswerte für Büros in Zürich und Genf** leicht unter dem langjährigen Durchschnitt. In Vororten sind sie jedoch zum Teil weiterhin signifikant
- ◆ **Einzelhandel und Bürosektor** weisen **steigende** Anfangsrenditen auf

Ausblick

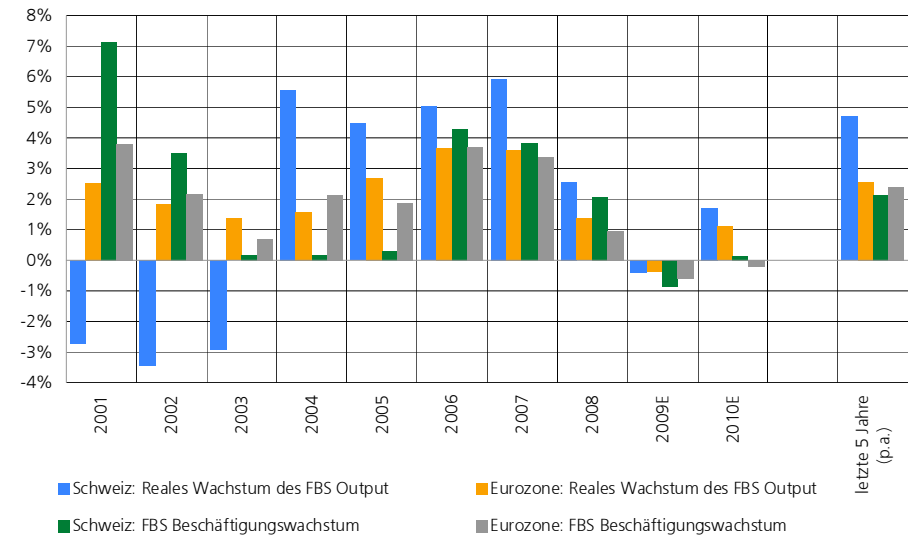
- ◆ Die **wirtschaftliche Abkühlung** könnte im 2009 das Ertragswachstum im Einzelhandel und Bürosektor in Mitleidenschaft ziehen
- ◆ **Hohe Nachfrage von Schweizer Investoren** dämpft den Rückgang von Transaktionspreisen
- ◆ Das **Sektorranking** hinsichtlich prognostizierter Gesamterträge: 1. Einzelhandel, 2. Industrie und Wohnen, 3. Büro
- ◆ Für **2010** wird ein leichter **wirtschaftlicher Aufschwung** erwartet

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.

Markteinschätzung

Büroflächenmarkt: Wachstum der Beschäftigung und des Outputs im Finanz- und Dienstleistungssektor (FBS)

- ◆ Rückgang der Büroflächennachfrage und herausfordernder Vermietungsmarkt auch in der Schweiz in den kommenden Jahren
- ◆ Rückkehr zu leicht positivem Beschäftigungswachstum in der Finanz- und Dienstleistungsbranche in 2010/11
- ◆ Leerstandsdaten sind international verglichen eher gering. Dies dürfte den Mietpreiserfall dämpfen



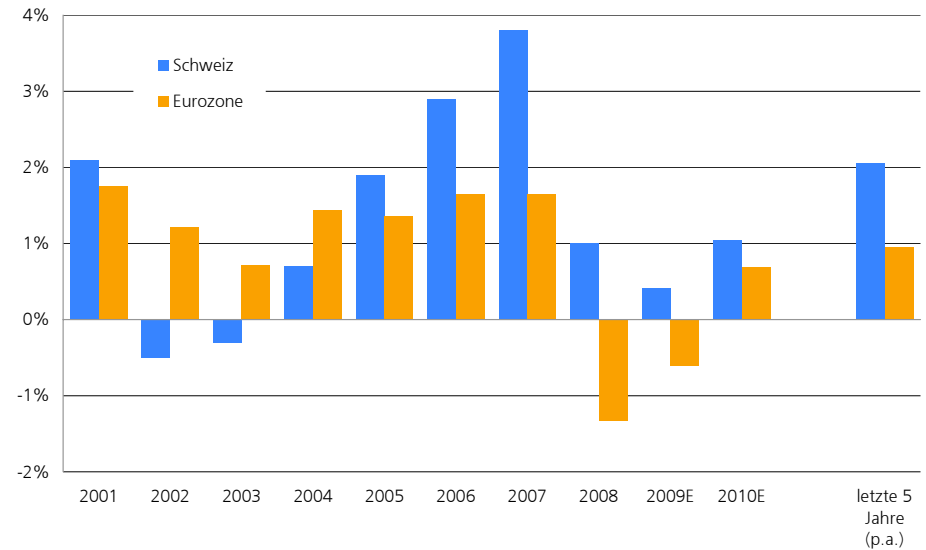
Quelle: Experian Business Strategies, Ende Dezember 2008

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.

Markteinschätzung

Verkaufsflächenmarkt: Reales Wachstum der Schweizer Detailhandelsumsätze

- ◆ Deutliche Abschwächung, aber immer noch positives Wachstum der Detailhandelsumsätze in 2009 in der Schweiz
- ◆ Anhaltende Outperformance gegenüber der Eurozone
- ◆ Hohe Kaufkraft in der Schweiz führt zu hoher Präferenz Verkaufsstellen an guten Lagen in den Schweizer Städten zu besitzen



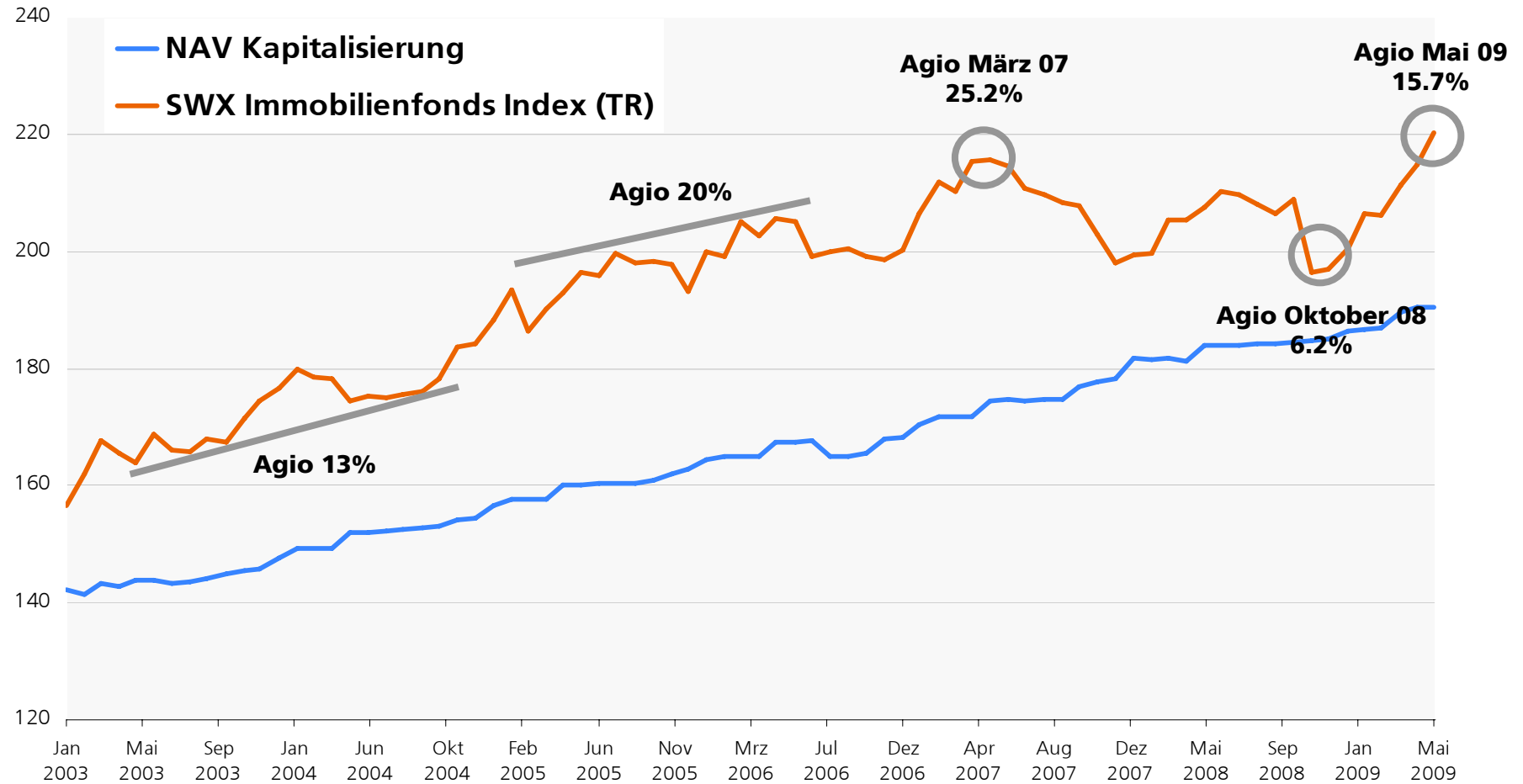
Quelle: Experian Business Strategies, Ende Dezember 2008

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.

Markteinschätzung

Agio-Entwicklung vom 1. Januar 2003 bis 31. Mai 2009

- ◆ Deutlich gestiegene Agios in 2009



Quelle: UBS Global Asset Management, SWX Immobilienfonds Index, Reuters, Datastream, Immobilienfonds Jahresabschlüsse

Markteinschätzung

Zusammenfassung und Ausblick

- ◆ Total Returns direkter Immobilienanlagen in der Schweiz in 2008 fielen robust aus
 - 5.8% bis 6.5%
 - Deutlich höhere Renditen als in der Eurozone
- ◆ Sektor-Ranking in der Schweiz in 2008:
 1. Retail
 2. Wohnen
 3. Industrial
 4. Büro



Quelle: IPD, UBS Global Asset Management Global Real Estate Research

Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

UBS «Swissreal» - Produkteigenschaften

- ◆ An der SIX **kotierter Immobilienfonds** mit täglich gehandelten Fondsanteilen
- ◆ Der Fonds investiert überwiegend in **kommerziell genutzte Liegenschaften** in der ganzen Schweiz
- ◆ Die Anlagen konzentrieren sich auf **grosse Städte und ihre Agglomeration**



◆ Fondsleitung	UBS Fund Management (Schweiz) AG
◆ Lancierungsdatum	13. Oktober 1962
◆ Rechnungswährung	CHF
◆ Abschluss Rechnungsjahr	31. Dezember
◆ Ausschüttungstermin	April
◆ Pauschale Verwaltungskommission	0.90%
◆ Valoren-Nr.	1 442 088
◆ ISIN-Nr.	CH0014420886
◆ Bloomberg-Ticker	SREA SW
◆ Benchmark	Rüd Blass Immobilienfonds-Index

UBS «Swissreal» - Investoren Informationen

- ◆ **Zunahme Nettoinventarwert 2008 um 1.8%** auf CHF 59.31 pro Anteil
- ◆ **Anlagerendite von 6.5%** auf dem Nettoinventarwert
- ◆ **Ausschüttungsrendite von 4.6%** auf Börsenkurs per Jahresabschluss 2008
- ◆ Wachstum **Immobilienportfolio** von +23.3% gegenüber Vorjahr auf **CHF 1.04 Mrd.**

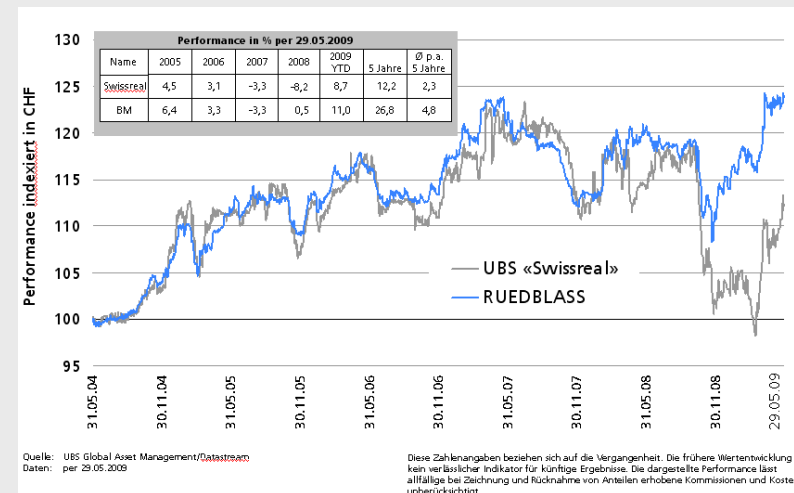
Kennzahlen per letztem Geschäftsabschluss

- ◆ Nettofondsvermögen CHF 771 Mio.
- ◆ Verkehrswert CHF 1'036 Mio.
- ◆ Mietzinseinnahmen p.a. CHF 49 Mio.
- ◆ Mietzinsausfallrate 3.3%
- ◆ Fremdfinanzierungsquote 22.2%
- ◆ Anlagerendite 6.5%
- ◆ Performance -8.1%
- ◆ Agio -9.0%

Aktuelle Daten per 31. Mai 2009

- ◆ Agio -2.8%
- ◆ Performance YTD 8.7% (Benchmark YTD 11.0%)
- ◆ Ausschüttungsrendite 4.4%

Vergleich mit Rüd Blass Immobilienfonds-Index



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.

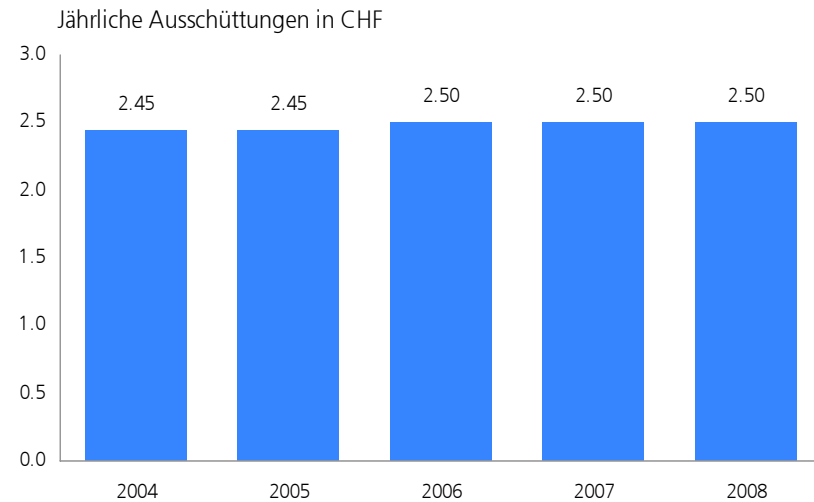
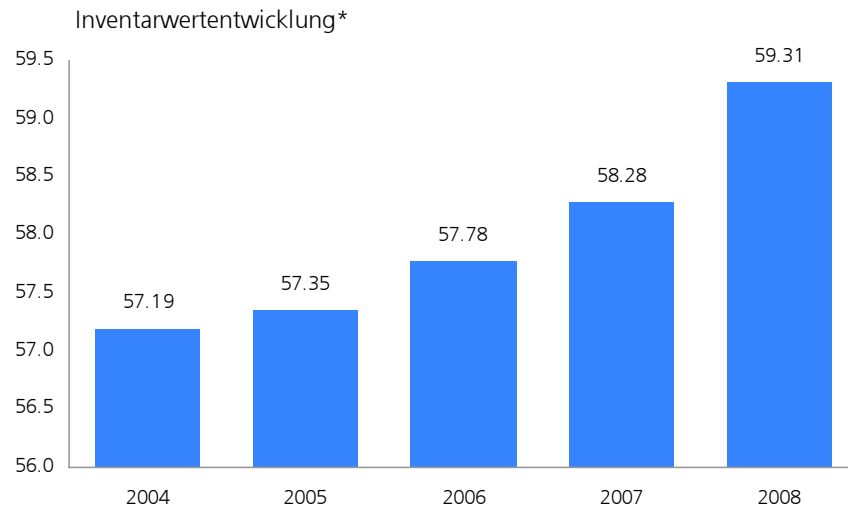
UBS «Swissreal» - Entwicklung Kennzahlen

- Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) lag über die letzten 3 Jahre deutlich über der Performance (Basis Börsenkurs)

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Performance	-8.1%	-4.0%	2.2%
Anlagerendite	6.5%	8.8%	5.1%

- Tiefes Risiko aufgrund des für ein kommerzielles Portfolio sehr tiefen Leerstandes und moderater Fremdfinanzierung

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Mietzinsausfallrate	3.3%	3.4%	5.5%
Fremdfinanzierungsrate	22.2%	23.8%	32.5%



* per 31. Dezember des jeweiligen Jahres

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.

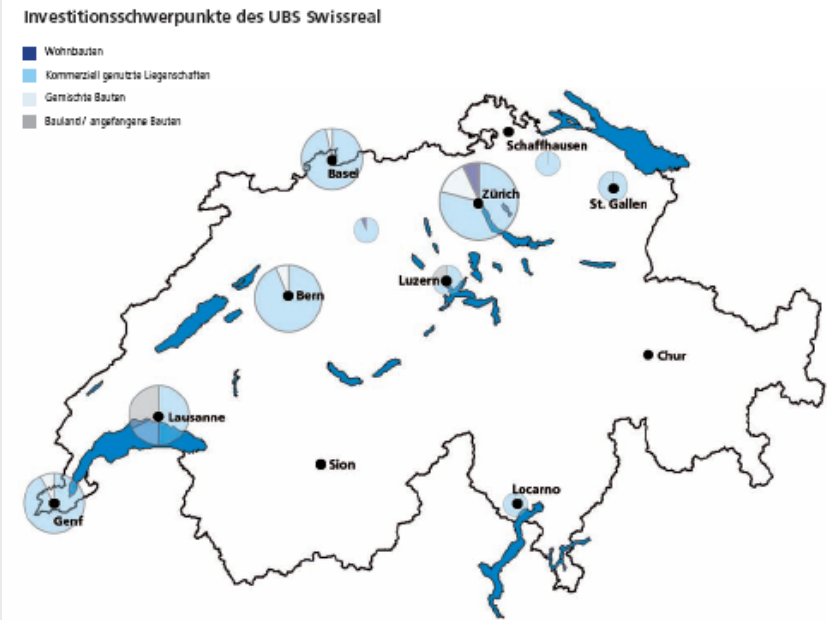
UBS «Swissreal» - Portfolio Informationen

- ◆ Breit diversifiziertes Schweizer Portfolio mit Ø Anlagevolumen von CHF 17 Mio. pro Liegenschaft
- ◆ Tiefer Leerstand von 3.3% dank aktivem Management und attraktivem Flächenangebot
- ◆ Wachstum durch Akquisition von Bestandesliegenschaften und Neubauprojekten
- ◆ Ausschöpfung Potenzial Bestandesliegenschaften durch Neupositionierung / Sanierung

Wichtige Daten per 31.12.2008

◆ <i>Nutzungskategorien</i>	
Kommerzielle Bauten	82%
Gemischte Bauten	9%
Wohnbauten	2%
Bauland / angefangene Bauten	7%
◆ <i>Liegenschaftsstandorte</i>	
Kanton Zürich	25%
Kanton Waadt	16%
Kanton Genf	15%
Kanton Basel-Stadt / -Land	14%
Kanton Bern	11%
Übrige Kantone	19%

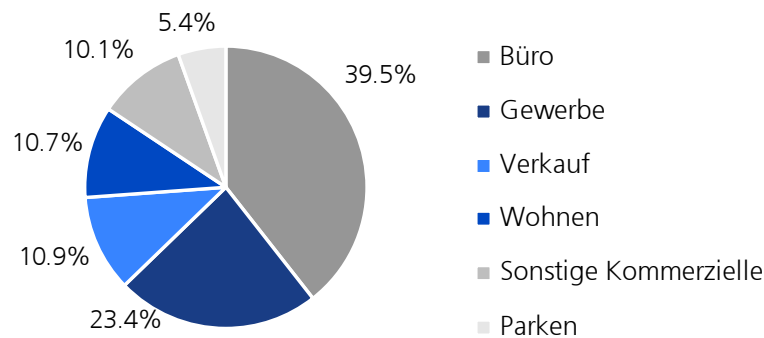
Investitionsschwerpunkte per 31.12.2008



UBS «Swissreal» - Ausblick und Positionierung des Portfolios

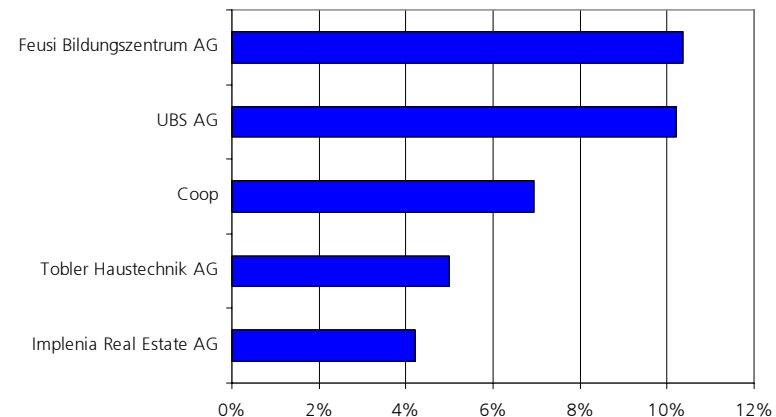
- ◆ Hoher Diversifikationsgrad durch breite Abstützung des Portfolios nach Nutzungsarten
- ◆ Gute Marktposition durch attraktive Makro- und Mikrolagen in den grossen Städten der Schweiz
- ◆ Grösstenteils langfristige Mietverträge mit Mietern hoher Bonität

Mieterträge nach Nutzungsarten



5 grösste Mieter

(in % der Nettomietzinseinnahmen)



Auslaufende Mietverträge

(in % der kommerziellen Mieterträge)

Fonds	Fälligkeit bis 1 Jahr	1 - 2 Jahre	2 - 4 Jahre	4 - 6 Jahre	mehr als 6 Jahre
UBS «Swissreal»	9%	10%	27%	12%	42%

UBS «Swissreal» - Akquisitionen und Neubauprojekte

Rückblick 2008

◆ Akquisition von 6 Liegenschaften

Liegenschaft	Nutzung ¹	Marktwert ²	Soll Ertrag ³
Aarau, Rain	B / W	25.3	1.7
Basel, Brunnigässlein	B / V / W	6.1	0.5
Kriens, Pilatusmarkt	V	49.8	2.7
Lausanne, La Sallaz	V / W	5.8	0.4
Total		87.0	5.4



◆ Fertigstellung von 2 Neubauprojekten

Liegenschaft	Nutzung ¹	Marktwert ²	Soll Ertrag ³
Bern-Wankdorf	B	79.6	5.3
Onex, Echo 1	B / V	40.0	2.3
Total		119.6	7.6



Ausblick 2009

◆ Akquisition von 4 Liegenschaften

Liegenschaft	Nutzung ¹	Antritt per	Soll Ertrag ³
Pratteln	G / B	01.01.2009	0.1
Pratteln	G / B	01.01.2009	0.7
Pratteln	G / B	01.01.2009	1.3
Pratteln	G / B	01.01.2009	2.2
Total			4.2



◆ Fertigstellung von 2 Neubauprojekten

Liegenschaft	Nutzung ¹	Fertigstellung ⁴	Soll Ertrag ³
Emmen, Meierhof	L / B	Mitte 2009	2.0
Renens, Caudray	B / V / Ga	Mitte 2009	3.5
Total			5.5



¹ B: Büro / V: Verkauf / W: Wohnen / L: Logistik / G: Gewerbe / Ga: Gastronomie

² Marktwert in Mio. CHF per 31.12.2008

³ Soll Ertrag in Mio. CHF per 01.01.2009

⁴ Geplante Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Anlage

Kontaktinformation

Dr. Daniel Brüllmann

Head Wholesale Funds
Global Real Estate – Switzerland
Brunngässlein 12
4002 Basel

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

UBS AG

Global Asset Management
Postfach
8098 Zürich
Tel. +41-44-234 11 11

www.ubs.com

Hinweis

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. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Jeder Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Disclaimer

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 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, 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.

© UBS 2009. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.