

UBS AST 4 Real Estate Switzerland Pooled Investments I-X

Portrait

- Das gut diversifizierte Portfolio (50 bis 60 Titel) besteht aus Schweizer Immobilien-Anlagefonds, Immobilien-Aktiengesellschaften und Immobilien-Anlagestiftungen, wobei sich die Performance an den Indices SXI Real Estate Funds Broad und SXI Real Estate Shares Broad im Verhältnis von 75/25 orientiert.
- Die relative Attraktivität der drei Anlagekategorien (Fonds, Aktien und Stiftungen) wird basierend auf den Faktoren Bewertung, Momentum (technische Analyse) und News Flow eingeschätzt.
- Aufgrund der ausgewählten Benchmark und der darin enthaltenen Index-Schwergewichte kann die Gesellschaftsbegrenzung von 5% nach Art. 54a BVV 2 überschritten werden.
- Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Jeder Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können. Bitte wenden Sie sich an Ihren Kundenberater, um weitere Informationen zu den mit diesem Produkt verbundenen Anlagerisiken zu erhalten.

Portfoliomanagement	UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
Valorennummer	20 025 324
Rechnungswährung	CHF
Abschluss Rechnungsjahr	30.09.
Ausgabe/Rücknahme	täglich
Betriebsaufwandquote (BAQ) GJ 2024/2025	0,63%
Swing Pricing	ja
Lancierungsdatum	3.1.2013
Benchmark	CB CSA Real Estate Switzerland Pooled Investments in CHF

Aktuelle Daten

Inventarwert 31.5.2026	CHF	3 785.13
Vermögen der Tranche (in Mio.)	CHF	311.94
– Vermögen aller Tranchen (in Mio.)	CHF	513.63
Letzte Ertragsausschüttung		reinvestiert

Risikokennzahlen (annualisiert)

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
Tracking Error (netto)	0,87	1,09	0,96
Volatilität (netto)	7,14	7,49	7,38
Beta (netto)	0,93	0,91	0,92
Alpha (netto)	0,68	1,35	1,17
Information Ratio (netto)	0,78	1,24	1,22
Maximaler Drawdown (netto)	n.a.	n.a.	-13,74
Erholungsphase in Monaten (netto)	2,00	16,00	11,00
Sharpe Ratio (netto)	1,38	0,87	1,03
Risikoloser Zinssatz (5 Jahre) = 0,42%			

Die statistischen Kennziffern wurden auf der Basis stetiger Renditezahlen berechnet.

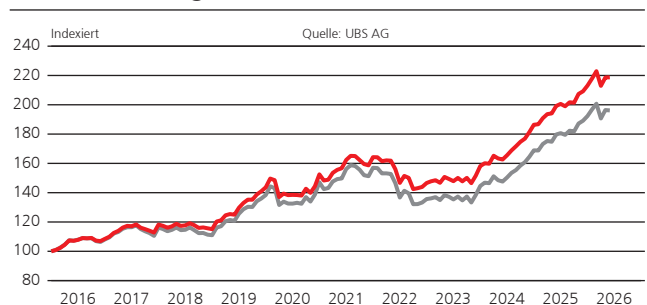
Standort der Liegenschaften inkl. angefangene Bauten und Bauland (in %)

	Fonds
Zürich	31,85
Kanton Waadt	16,99
Nordwestschweiz	15,02
Genfersee	12,18
Bern	6,83
Innerschweiz	6,00
Ostschweiz	3,94
Südschweiz	3,72
Übrige West-Schweiz	3,47
•••Abroad	0,00
Total	100,00

Performance (in %, nach Abzug von Gebühren)

	Anlagegruppe	Benchmark
06.2025	0,70	0,50
07.2025	-0,80	-0,64
08.2025	1,37	1,58
09.2025	-0,16	-0,28
10.2025	2,98	2,96
11.2025	0,88	1,03
12.2025	1,84	1,68
01.2026	2,23	2,31
02.2026	2,35	2,03
03.2026	-4,49	-5,02
04.2026	2,67	3,01
05.2026	0,06	-0,13
2026 YTD	2,67	2,00
2025	14,32	13,86
2024	17,86	16,82
2023	7,86	6,57
2022	-10,74	-13,59
Ø p.a. 1 Jahr	9,81	9,14
Ø p.a. 5 Jahre	6,90	5,55
Ø p.a. 10 Jahre	7,40	6,22
(seit Lancierung 01.2013)	161,40	128,46

Wertentwicklung indexiert



— UBS AST 4 Real Estate Switzerland Pooled Investments I-X
— Benchmark

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

10 grösste Positionen (in %)

	Anlagegruppe
UBS CH Property Fund – Swiss Mixed Sima	11,21
Swiss Prime Site AG	8,20
PSP Swiss Property AG	5,93
UBS CH Property Fund – Swiss Residential Siat	4,84
UBS CH Property Fund – Leman Residential Foncipars	3,60
UBS CH Property Fund – Swiss Commercial Interswiss	3,37
Fonds Immobilien Romand	3,29
UBS Property Fund – Swiss Residential Anfos	3,17
Schroder ImmoPLUS	3,11
Mobimo Holding AG	2,69
Top 10	49,41

UBS AST 4 Real Estate Switzerland Pooled Investments I-X

Art der Nutzung (in %)

	Fund
Wohnbauten	48,81
Geschäftsbauten	34,33
Gemischte Bauten	16,86
Total	100,00

Sektoren (in %)

	Fonds
Immobilien	71,43
Unternehmen	26,12
Anlagefonds	2,04
Flüssige Mittel und leicht verwertbare Aktiven	0,41
Total	100,00

UBS AST 4 Real Estate Switzerland Pooled Investments I-X

Glossar

Benchmark

Index, der einem Anlagefonds als Vergleichsbasis für die Performance dient. Auch Referenzindex oder Vergleichsindex genannt.

Beta

Ein Risikomass, das angibt, wie sensitiv eine Anlage, z.B. ein Fonds, auf Marktbewegungen reagiert, die durch die jeweilige Benchmark repräsentiert werden. Ein Beta von 1,2 besagt beispielsweise, dass man beim Anlagefonds eine Wertveränderung von 12% erwarten kann, wenn man für den Markt eine Veränderung von 10% prognostiziert. Der Zusammenhang beruht auf historischen Daten und gilt nur approximativ. Er ist umso enger, je höher die Korrelation zwischen der Benchmark und dem Anlagefonds ist.

Duration

Die Duration bezeichnet die durchschnittliche Zeitdauer der Kapitalbindung einer Anleihe. Im Gegensatz zur Restlaufzeit wird beim Konzept der Duration auch die zeitliche Struktur der Kapitalrückflüsse (z.B. Couponrückzahlungen) berücksichtigt. Die durchschnittliche Duration des Portefeuilles ergibt sich aus dem gewichteten Mittel der Duration der einzelnen Titel. Die «modifizierte Duration» wird von der Duration abgeleitet und stellt ein Risikomass dar, mit dem die Sensitivität von Anleihen und Anleihenportefeuilles auf Zinssatzveränderungen geschätzt werden kann. So führt die Erhöhung (Senkung) des Zinsniveaus um 1% etwa zu einem prozentualen Rückgang (Anstieg) des Kurses im Ausmass der modifizierten Duration. Beispiel: Die modifizierte Duration eines Anleihenfonds beträgt 4,5, die theoretische Verfallrendite 5,3%. Fällt die theoretische Verfallrendite im Beispiel durch den Rückgang des Zinsniveaus um 1% auf 4,3%, so steigt der Fondskurs um rund 4,5%. Bei Anleihen- und Strategiefonds wird die Duration auf allen Festverzinslichen angegeben.

Investment Grade

Bezeichnung für Wertpapiere mit einem Rating zwischen BBB und AAA. Die Bezeichnung bedeutet, dass die Kreditqualität zufriedenstellend oder gut ist.

Korrelation

Mass für die Parallelität der Preisentwicklung verschiedener Anlagekategorien oder -instrumente. Die Korrelation quantifiziert die Stärke des Zusammenhangs und kann Werte zwischen -1 und +1 aufweisen. Je näher der Koeffizient bei 1 liegt, desto stärker ist der Zusammenhang. Liegt der Wert bei -1, bewegen sich die Anlagen und die Benchmark gegenläufig. Bei einem Wert von 0 besteht kein Zusammenhang.

Sharpe Ratio

Die Sharpe Ratio drückt aus, mit einem wie viel höheren (bzw. niedrigeren) Ertrag ein Investor im Vergleich zum risikofreien Zinssatz (z.B. Sparzins) pro Risikoeinheit (Volatilität) rechnen kann. Der risikofreie Zinssatz ändert sich von Währung zu Währung.

Swing-Faktor

Ein Swing-Faktor ist der Betrag, um den sich der NAV, auf den noch kein Swing Pricing angewandt wurde («Unswing NAV»), im Falle eines Swing-Ereignisses erhöhen oder verringern könnte. Der Swing-Faktor wird als Prozentsatz des NAV angegeben.

Swing Pricing

Swing Pricing ist ein Mechanismus zur fairen Preisermittlung. Er schützt die Interessen langfristiger Anleger vor dem Verwässerungseffekt, der dadurch entsteht, dass andere Anleger mit Anteilen des Fonds handeln. Generell gibt es nur einen NAV, zu dem ein Fonds gehandelt wird und der veröffentlicht wird. Dies ist der «Swung NAV», d.h. der NAV, der sich durch Anwendung des Swing Pricing ergibt. Deshalb wird dieser Mechanismus als Single Swing Pricing (SSP) bezeichnet.

Swung NAV

Der Swung NAV (auch Transaktions-NAV genannt) ist der NAV, zu dem ein Anleger Fondsanteile zeichnet oder zurückgibt.

Tracking Error

Mass für die Abweichung der Fondsrendite zur Rendite der Benchmark über einen bestimmten Zeitraum. Ausgedrückt in Prozent. Der Tracking Error ist umso kleiner, je passiver der Anlagefonds verwaltet wird.

Unswing NAV

Der Unswing NAV ist der NAV, den der Fondsverwalter vor einer Swing-Anpassung berechnet. An Tagen, an denen kein Swing-Ereignis stattfindet, sind der Swung NAV und der Unswing NAV identisch.

Volatilität

In der Portfoliotheorie wird das Risiko einer Anlage mit der Höhe der Ertragschwankungen (Volatilität) gemessen. Risiko und Ertrag stehen in direktem Zusammenhang: Die Portfoliotheorie nach Markowitz unterstellt, dass ein höherer Ertrag nur mit einem grösseren Risiko erkaufte werden kann.

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Nur für qualifizierte Anleger. Als Investoren von Anlagestiftungen sind nur in der Schweiz domizilierte Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, ihre Vermögensverwalter (für die Vermögenswerte dieser Einrichtungen) sowie andere Anlagestiftungen zugelassen, gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die TER KGAST-Kennzahl drückt die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten aus, die laufend dem Vermögen der Anlagegruppe belastet werden (Betriebsaufwand). Sie wird als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettovermögens der Anlagegruppe dargestellt. Die TER KGAST wird am Ende eines jeden Geschäftsjahres für die vergangenen zwölf Monate berechnet (ausgenommen ist das erste Geschäftsjahr, für welches zu Beginn ein projizierter TER (TER ex ante) angegeben wird). Die Zusammensetzung von Customised Benchmarks sowie ergänzende Erläuterungen zu verknüpften Benchmarks sind bei der Geschäftsführung der Anlagestiftung bzw. beim Vertreter in der Schweiz erhältlich. Die zugrunde liegenden Indizes sind eingetragene Marken und wurden zur Nutzung lizenziert. Die Indizes werden ausschliesslich von den Lizenzgebern zusammengestellt und berechnet, und die Lizenzgeber übernehmen hierfür keinerlei Haftung. Die auf den Indizes basierenden Produkte werden von den Lizenzgebern in keiner Weise gesponsert, unterstützt, verkauft oder beworben. 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. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. 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 berechnete Performance berücksichtigt alle Kosten auf Fondsebene (laufende Kosten). Die Ein- und Ausstiegskosten, die sich negativ auf die Performance auswirken würden, werden nicht berücksichtigt. 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. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Prospekt oder Anlagerichtlinien, Basisinformationsblatt, Statuten und Reglement bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds oder UBS Investment Foundations 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 www.ubs.com/am-glossary.

© UBS 2026. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.