



UBS (D) Euroinvest Immobilien

Immobilienanlagen im Zeichen sich verändernder Arbeits- und Lebenswelten

Alexander Isak
Portfolio Manager

Juni 2021



Executive Summary



Fondsmanager UBS Real Estate GmbH

Auflage September 1999

Laufzeit Offen

Fondsstruktur Publikums-AIF nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Risikoprofil Core Core+ Value-Add Opportunistisch

Investment Universum Paneuropäisches Portfolio in liquiden Märkten

Losgrößen EUR 20 – 50 Mio.

Fremdfinanzierungsquote max. 30%

Zielrendite (langfristig) 2 – 3% p.a. NOI / 2 – 5% p.a. Total Return (BVI-Rendite)

Fondsgröße EUR 600 – 1.000 Mio.²

Anleger Private und institutionelle Anleger mit langfristigem Anlagehorizont

Systematik Tägliche Anteilpreisermittlung, quartalsweise Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen gem. KAGB

Reporting Monatsreporting, Halbjährliche Fonds-Updates, Halbjahres- und Jahresberichte

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Juni 2021.

2 In Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Mittelaufkommens.

Anteilklassen für Privatanleger

| Anteilkasse | P-Klasse | Q-Klasse |
|--|--------------|--------------|
| Mindestanlagesumme | – | – |
| Sparplanfähigkeit | ja | ja |
| WKN | A111Z2 | A111Z1 |
| ISIN | DE000A111Z29 | DE000A111Z11 |
| Anteilpreisermittlung | täglich | täglich |
| Liquidität ¹ | täglich | täglich |
| Verwaltungsvergütung (% p.a.) ² | 1,00 | 0,66 |
| Ausgabeaufschlag (%) | 5,00 | 5,00 |
| Rücknahmeabschlag | – | – |

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Juni 2020

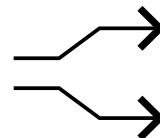
1 Nach Mindesthalte- und Rückgabefrist

2 Basis Nettofondsvermögen

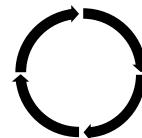
Expertise



Anleger können am
Know-how und an der
Marktkenntnis der
regionalen Spezialisten teilhaben



Die **Präsenz** der UBS
in den wichtigsten
europäischen und globalen
Immobilienmärkten ermöglicht
Ihnen einen direkten
Marktzugang



Enge Zusammenarbeit von
Research, Fondsmanagement,
Asset Management und
Transaktionsmanagement
durch unser
integriertes
Managementmodell



Nachhaltig in
Schlüsselstrategien mit starken
Resultaten in den GRESB-Ratings

~113
USD Mrd. Anlagevermögen

2,200+
Assets in 18 Ländern

>370
erfahrene Mitarbeiter

75+
Jahre Geschäftstradition

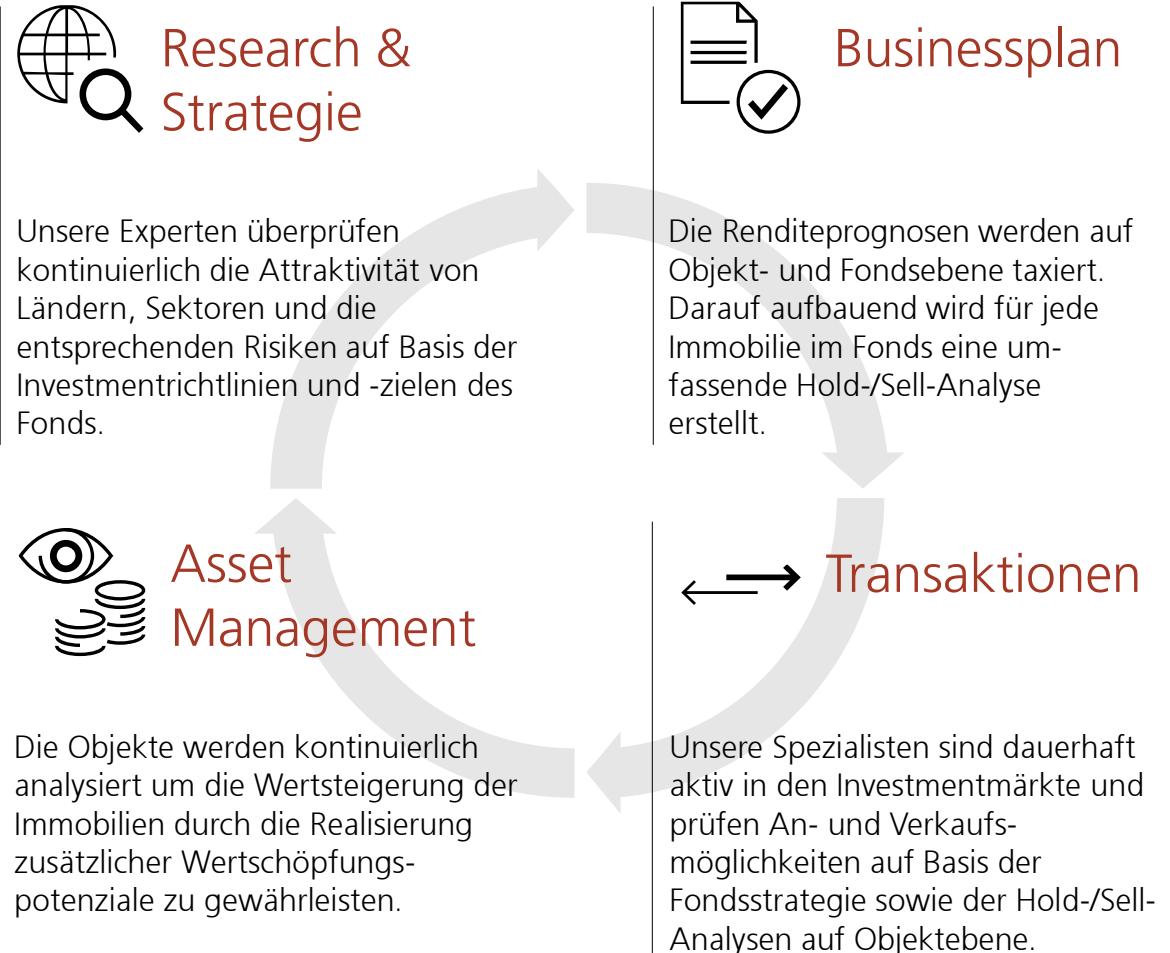
Profitieren Sie vom Know-how eines der weltweit größten
Immobilienverwalters mit internationalem Netzwerk¹

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Februar 2021.

¹ UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

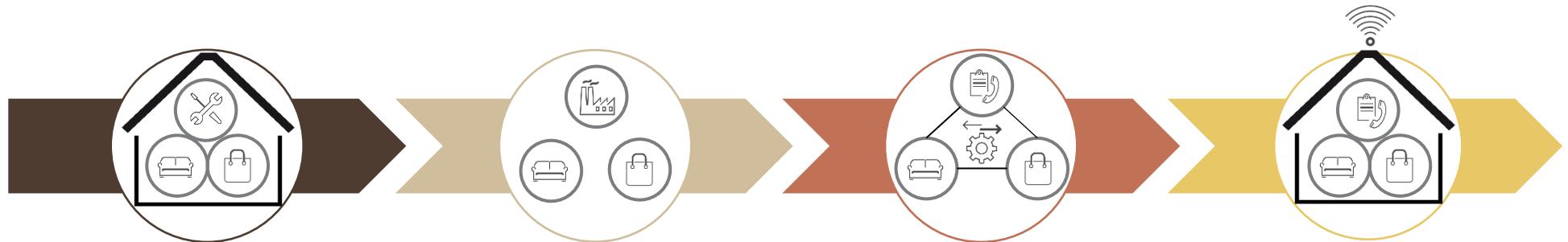
Etablierte europäische Plattform mit aktivem Management

Eigene lokale Immobilienexperten
in allen wichtigen europäischen
Immobilienmärkten



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Februar 2021.

Leben und Arbeit im Wandel



Vorindustriell

- Leben, Arbeit und Konsum häufig in einem Gebäude integriert
- Großteil der Wertschöpfung unter einem Dach
- Stadtstrukturen durch gemischtgenutzte Strukturen geprägt

Industriell

- Orte des Lebens, Arbeitens und Konsumierens räumlich getrennt
- Stadtplanung hat dies aufgenommen, um Bevölkerung von Emissionen zu entlasten
- Es entstanden Wohnquartiere, Industriegebiete und Orte für Konsum und Erholung
- Nutzungsarten der Immobilien separiert

Modern

- Moderne Dienstleistungsgesellschaft nimmt Stadtstruktur der industriellen Gesellschaft auf
- Nutzungsarten der Immobilien und Quartiere bleiben weiter getrennt
- Zunehmende Nutzung von Technologie und Infrastruktur überbrückt räumliche Trennung

Digital

- Digitalisierung vernetzt alle Bereiche der Wertschöpfung
- Räumliche Trennung von Arbeiten, Leben und Konsum schwindet
- Wertschöpfung in einem Gebäude
- Immobilien werden multifunktional
- Stadtplanung ermöglichen gemischtgenutzte Quartiere
- Digitalisierung und neue Stadtplanung tragen zu nachhaltigem Wandel bei

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy; Juni 2021

Gesellschaftliche Entwicklungen



Flexibilität

Steigende Alterung, Individualisierung und Mobilität der Gesellschaft führt zu neuen Anforderungen in Wirtschaft, Arbeitsorganisation und Immobilienmarkt



Digitalisierung

Digitalisierung beeinflusst Lebens- und Arbeitswelten, schafft neue funktionale Beziehungen zwischen dem Wirtschaftsakteuren



Nachhaltigkeit

Die Berücksichtigung von ESG¹-Kriterien nimmt durch Erwartungen des Gesetzgebers sowie Mieterschaft und Investoren an Bedeutung zu und ist wichtiger Treiber für eine nachhaltige Performance von Immobilien



¹ Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) = ESG
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy; Juni 2021

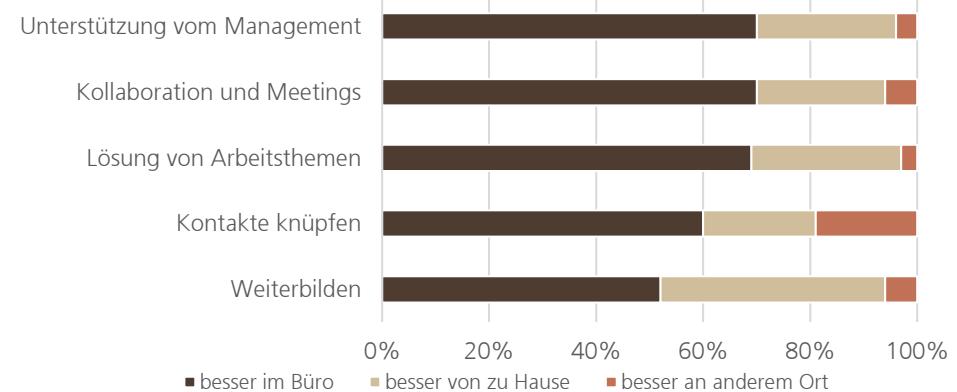
Anforderungen für Bürostandorte

Gebäude- und Standortqualität müssen Nutzern Mehrwert bieten

Erreichbarkeit und lokaler Nutzungsmix gewinnt an Bedeutung

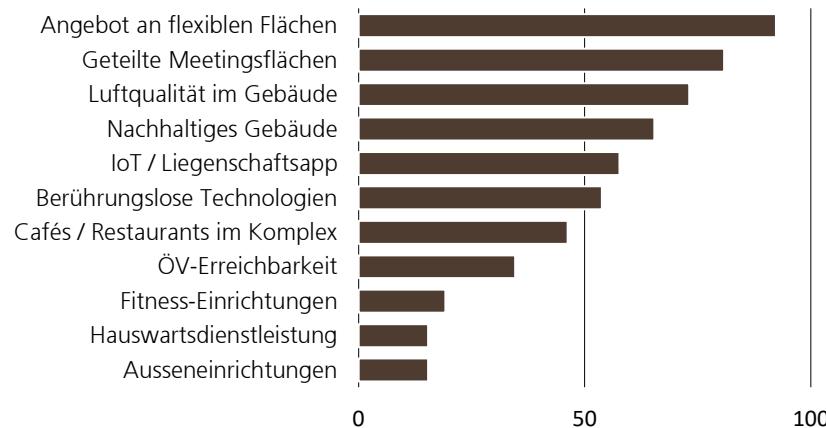
- Talentierte Arbeitskräfte werden mobiler, ortsunabhängiger und anspruchsvoller
- Steigende Anforderungen an Erreichbarkeit der Bürostandorte mit öffentlichem Nahverkehr
- Verschmelzen der Arbeits- und Lebenswelten erhöht Attraktivität mischgenutzter Areale
- Büro als physischer Innovations- und Kommunikationsort

Büro auch weiterhin wichtig



Künftig am meisten nachgefragte Einrichtungen

Anteil Antworten (%)



Quelle: CBRE EMEA Occupier Survey 2021; JLL Reimagine Human Experience, November 2020; Real Estate & Private Markets (REPM), Research & Strategy, Juni 2021

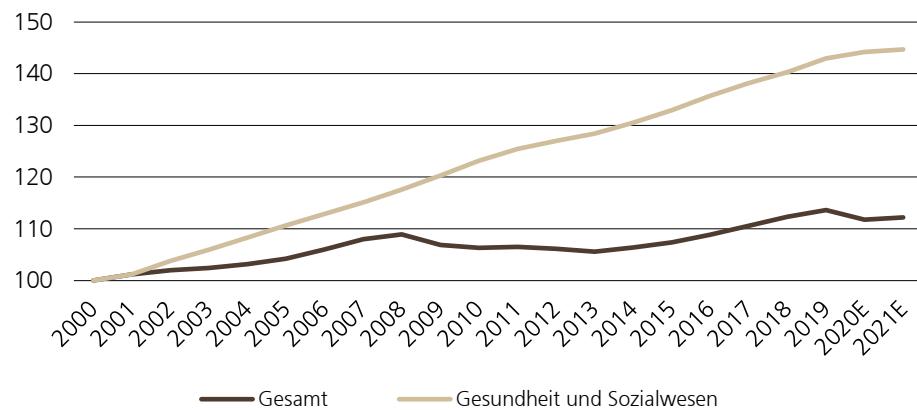
Anforderungen für Büroobjekte

Trends erhöhen Flächennachfrage

- Digitalisierung und Nachhaltigkeit steigern Ansprüche an Büroqualität und -flexibilität
- Technologische und gesellschaftliche Trends erhöhen Flächennachfrage, z. B. von Tech-Unternehmen und im Gesundheitssektor (Life-Science Labor, Ärztehäuser)
- Steigende Flächennachfrage eines wachsenden Gesundheitswesens aufgrund von Bevölkerungsalterung und Entstehung einer Wohlbefinden-Gesellschaft



Beschäftigung Eurozone (Index, Jahr 2000 = 100)¹



¹ Beschäftigung indexiert Jahr 2000 = 100

Quelle: CBRE EMEA Occupier Survey 2021; Real Estate & Private Markets (REPM), Research & Strategy, Juni 2021

Zukunft bereits heute im Visier

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Flexibilität

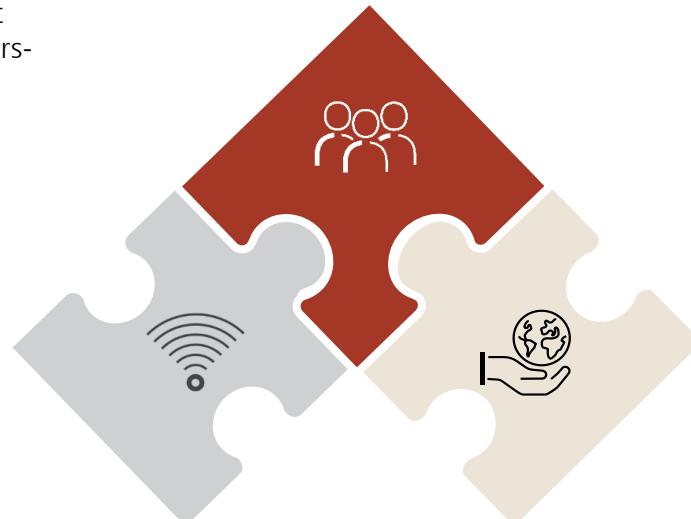
- Objekte mit gemischt genutzten Flächen: Kombination aus mehreren Nutzungsarten (Büro/Handel/Wohnen)
- Kommerzielles Wohnen mit Services (Studenten- und Seniorenwohnungen)
- Objekte mit flexiblen und interaktiven Flächen
- Fokus auf Immobilien in zentralen, gemischt genutzten Quartieren mit sehr guter Verkehrsanbindung

Digitalisierung

- Hohe Interaktion mit Mietern und Nutzern der Immobilie
- Stärkung der Nutzer-Community durch Kommunikation untereinander

Nachhaltigkeit

- Bereits langjährige Erfahrung
- GRESB 5-Star Rating des Fonds
- Umstellung auf EU-Taxonomie Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 in Vorbereitung
- Fünf BREEAM, zwei LEED zertifizierte Gebäude; weitere in Arbeit
- Green Leases¹



¹ Mietverträge mit Klauseln, die Mieter zu umweltgerechtem Handeln anhalten bzw. verpflichten

Nachhaltigkeit

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Nachhaltiger Immobilienfonds

- Auszeichnung als „5-Star GRESB“¹ - Fonds, zum fünften Mal in Folge
- Fonds wird auf EU-Taxonomie nach Artikel 8 umgestellt



Objektzertifikate

- Überwiegender Anteil der Immobilien verfügt über Nachhaltigkeits-zertifizierung
- Laufende Optimierung der Nachhaltigkeits-Performance auf Objektebene
- Enge Einbindung der Mieter



HQE
EXCEPTIONNEL



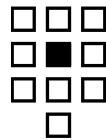
Prozesse

- ESG fester Bestandteil des gesamten Investmentprozesses, insbesondere der Due Diligence
- Stringente Ausrichtung der Strategie nach den Prinzipien der sogenannten Responsible Property Investment (RPI)
- Mieter werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit ihrer Geschäftsaktivitäten geprüft
- Mieteranreize zur Steigerung der Energieeffizienz
- Implementierung von Green-Leases

¹ GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Juni 2021

Investmentstrategie



Chancen- Portfolio

Ausgezeichnet positionierte Objekte (z.B. "Pleyad") in attraktiver Portfoliogröße



Resilienz

Nachhaltige Ertragskraft durch qualitativ hochwertige Flächen mit namhaften Top-Mietern



Starke Rendite

Aktuelle Rendite 8,9%, ca. 700 Basispunkte über der Benchmark IPD OFIX Europa.¹
Renditeprognose für die nächsten fünf Jahre: 2-5% p.a.²



Nachhaltiger Immobilienfonds

Zum fünften Mal in Folge Auszeichnung als "5-Star GRESB"³ Fonds

Attraktives Portfolio mit klarer Strategie

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. April 2021

1 Renditeangabe für den Zeitraum 1.5.2020 – 30.04.2021 (12 Monate), Anteilklasse P, nach Abzug von Gebühren. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vgl. auch Fonds Factsheet unter https://www.ubs.com/de/de/asset-management/real-estate/product-offering/public_funds/euroinvest/produktinformationen.html
"OFIX" ist die Abkürzung für Open Funds Real Estate Index und wird vierteljährlich von MSCI veröffentlicht. Dieser Index misst die Rendite von offenen Immobilienfonds. OFIX Europa ist ein regionaler Subindex, der aus offenen Immobilienfonds besteht, die europaweit investieren, während "Alle OFIX Fonds" alle Fonds ohne regionale Diversifizierung zusammenfasst. OFIX wird als Benchmark für einen renditebezogenen Vergleich mit einzelnen Fonds verwendet. **2** Unverbindliche Prognose für 2021-2025, Anteilklasse P, nach Abzug von Gebühren. Bereich von ("Worst Case") bis ("Base Case").

3 GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Mehr als Standard – das Besondere!

Basis Anlage

Großes bis sehr großes Volumen



Euroinvest

Volumen des Fonds mit Wachstumspotential



Im Durchschnitt über 30% Ertragsanteil aus Handel/Gastronomie und Hotels¹

Qualitätsimmobilien an überwiegend gemischt genutzten Standorten mit bonitätsstarken Mietern, strategisch keine Allokation im Nicht-Lebensmittel-Einzelhandel- und Hotelsektor



Sehr viele Objekte, meist große Objekte

Bestehendes, konzentriertes Portfolio mit 13 Objekten
Ausgewählte Objekte mit überzeugenden Renditen
UND erheblichem Potenzial



Einzelnes Objekt hat überschaubar Einfluss auf Wertentwicklung des Portfolios

Jedes Objekt und dessen Entwicklung hat erkennbaren Einfluss auf die Performance des Portfolios



Objekt-Pipeline: Objekte jenseits EUR 100 Millionen sind interessant

Vermeintlich kleine Objekte mit EUR 20-50 Millionen sind interessant und haben Impact auf das Portfolio

¹ BVI-Statistik offene Publikumsfonds, gewichteter Durchschnitt der Nutzungsarten Handel/Gastronomie und Hotel aus allen offenen Immobilienpublikumsfonds: 32,4% Stand Q1 2021.
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Stand Juni 2021

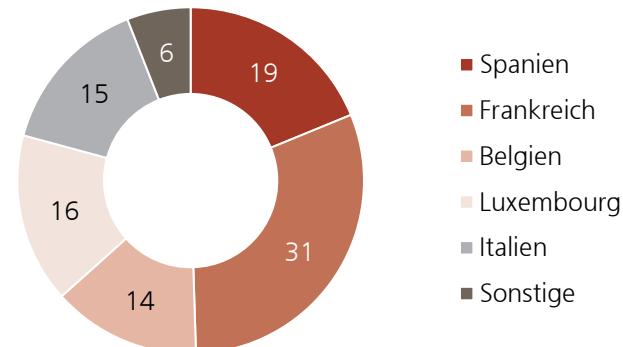
UBS (D) Euroinvest Immobilien

Kennzahlen

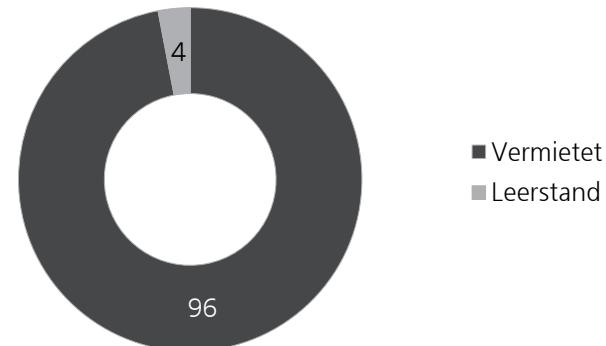
Fondsübersicht per 30. April 2021

| | |
|--|------|
| Fondsvermögen (netto, EUR Mio.) | 514 |
| Immobilienvermögen (brutto, EUR Mio.) | 552 |
| Beteiligungsvermögen | 192 |
| Liquiditätsanlagen ¹ (EUR Mio.) | 121 |
| Liquiditätsanlagen ² (%) | 23,5 |
| Fremdkapitalquote ³ (%) | 29,6 |
| Vermietungsquote ⁴ (%) | 96 |
| Restlaufzeit Mietverträge (Jahre) ⁵ | |
| Break option | 3,3 |
| Vertragsende | 5,1 |
| Investments in Fremdwährung (%) | 0 |

Länderverteilung (%)



Vermietungsquote (%)



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. April 2021.

1 Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) **2** Bezogen auf das Fondsvermögen (netto) **3** Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte) **4** Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag **5** Gewichtet nach Mieteinnahmen

Pleyad



Objektbeispiel Saint-Denis / Paris, UBS (D) Euroinvest Immobilien



Flexibilität

Modernste Büroflächen für flexible Arbeitswelten in einem neuen mischgenutzten Quartier, das Teil der Austragung der Olympischen Spiele 2024 sein wird (Olympisches Dorf)



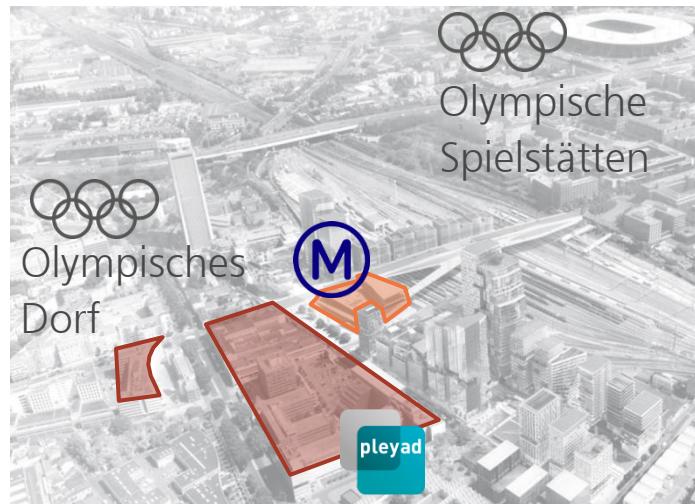
Digitalisierung

Innovative High-Tech Unternehmen als Mieter (u. a. Automotive, Halbleiter); digitale Mieterservices



Nachhaltigkeit

Mehrfache Auszeichnungen für besondere Nachhaltigkeit (u. a. Eco Jardin für Pleyad 4.1); neuer ÖPNV-Knotenpunkt „Pleyel“ Teil des weltgrößten Infrastrukturprojektes „Grand Paris“



Quelle (Bild): Société du Grand Paris



Quelle (Bild): Architekten ECDM / Bléas et Leroy / L'Autre Image



WTC Almeda Park



Objektbeispiel Barcelona, UBS (D) Euroinvest Immobilien



Flexibilität

Grade A Büroflächen im Marktsegment „New Business Areas“ in einem mischgenutzten Quartier mit weiterem Potenzial durch weitere Stärkung als urbaner Standort



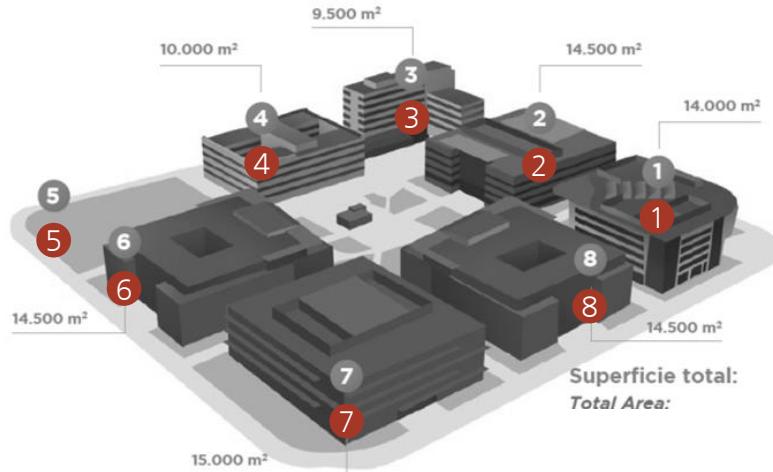
Digitalisierung

Namhafte internationale Mieter, vorwiegend aus dem Bereich Dienstleistungen, High-Tech, Lifestyle; hoher Service-Level (Restaurants, Dienstleistungen, Fitness, ATM, etc.)



Nachhaltigkeit

LEED-Gold zertifiziert; verkehrsgünstig gelegen zwischen Barcelonas Zentrum und Flughafen mit guter ÖPNV-Anbindung



Quelle: WTC Almeda Park Website
(<https://www.barcelonacampusbywtcap.com>)

Euroinvest Gebäude



Top-Mietermix (Auswahl)

LUXOTTICA

FERRERO
FERRERO IBÉRICA S.A.

Cofidis

SECURITAS

SAMSUNG

PUMA

Centro Leoni



Objektbeispiel Mailand, UBS (D) Euroinvest Immobilien



Flexibilität

Premium Business Center in dynamischen, mischgenutzten, innerstädtischen Gebiet im Spannungsfeld zwischen Wohnen, Bildung (Universität Bocconi) und Kultur (u. a. Prada Foundation)



Digitalisierung

Internationale Top-Mieter, u. a. eine der weltweit führenden Werbeagenturen; innovative Service-App für Mieter und Mitarbeiter, Paketbox, Laundry Service, Restaurant, Cafeteria

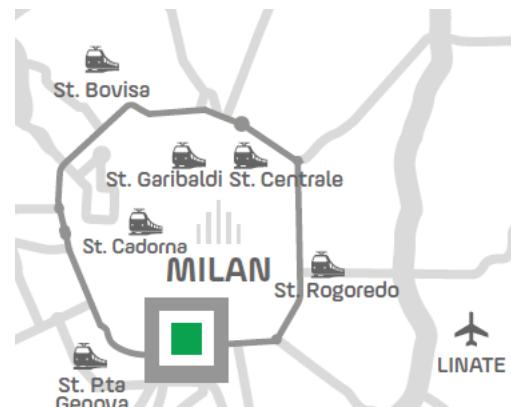


Nachhaltigkeit

LEED-Silver zertifiziert; Green Services: u. a. Car Pooling, Bike-Rent; gute ÖPNV-Anbindung, zusätzliche Straßenbahlinie in Planung



Zentrumsnahe Lage

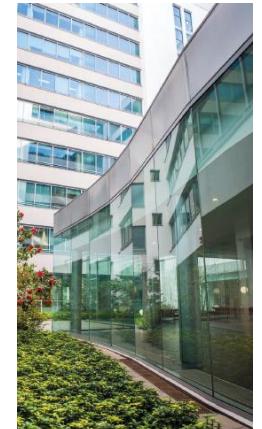


Quelle: Centro Leoni Website (<https://www.centroleoni.com>)

Urbanes Mischgebiet mit zahlreichen Servicepunkten



Centro Leoni



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand April 2021

Zusammenfassung / Ausblick



Europaweit diversifiziertes Portfolio mit strategischem Fokus auf Core-Immobilien

- Objekte mit langfristigen Wachstumsmöglichkeiten und spezifischen Alleinstellungsmerkmalen
- Hohe Flächenauslastung, Vermietungsstand auf Fondsebene bei 96%
- Robustes Restlaufzeitenprofil der bestehenden Mietverträge
- Mietermix mit geringen Branchenrisiken und guter bis sehr guter Mieterbonität
- Nachhaltigkeit als wesentlicher Baustein der Fondsstrategie



Wachstumsmöglichkeiten des Portfolios langfristig intakt

- Aktiver Managementansatz mit lokalen Immobilienexperten gewährleistet fortlaufende Optimierung und Anpassung der Objekte an die Anforderungen des Marktes
- Auswirkungen von COVID-19 stellen für den Fonds ein Risiko dar, allerdings erachten wir die Lagen und Objektqualitäten als nachhaltig attraktiv, trotz zu erwartenden veränderten Büronutzungsverhaltens
- Wir planen unverändert mit einer (positiven) Outperformance zum Branchendurchschnitt¹ (keine Garantie); ordentliche Rendite dürfte dabei stärker als bisher zur Gesamtrendite beitragen



Gesamtrendite aktuell (12M)²: **8,9%**, Schätzung Geschäftsjahr 2021/2022 (12M)³: **2-5%**

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. April 2021

Als Branchendurchschnitt wird Benchmark IPD OFIX Europa verwendet; Open Funds Real Estate Index (OFIX) misst Rendite von offenen Immobilienfonds und wird vierteljährlich von MSCI veröffentlicht; OFIX Europa ist regionaler Subindex offener Immobilienfonds, die europaweit investieren; "Alle OFIX Fonds" fasst alle Fonds ohne regionale Diversifizierung zusammen; Rendite des IPD OFIX Europa lag Stand April 2021 bei 1,9% (12 months), **2 Renditeangabe für den Zeitraum 1.5.2020 – 30.4.2021 (12 Monate), nach allen Kosten/Gebühren. Erzielte Rendite im 3-Jahres Zeitraum (1.5.2018 – 30.4.2021): 24,1%.**

Angaben jeweils für Anteilklasse I-dist. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vergleiche auch Fonds Fact Sheet unter <https://www.ubs.com/de/de/asset-management/real-estate/product-offering/public-funds/euroinvest/produktinformationen.html> **3** Unverbindliche Prognose für den Zeitraum 1.9.2021 – 31.08.2022 (12 Monate), Anteilklasse I-dist, nach allen Kosten/Gebühren; Bereich von ("Worst Case") bis ("Base Case").

Disclaimer

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

UBS Fonds nach deutschem Recht. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. 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. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und 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.

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.

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.

Das hier beschriebene Produkt entspricht Artikel 6 der Verordnung (EU) 2019/2088.

Verkaufsprospekte, wesentliche Anlegerinformationen, Vertrags- bzw. Anlagebedingungen ggf. Satzung, Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei UBS Real Estate GmbH, Postfach 10 14 53, D-80088 München angefordert, wie auch unter www.ubs.com/euroinvest abgerufen werden.

Bei den Informationen handelt es sich ausschließlich um Marketingmaterial bzw. Produktinformationen. Es handelt sich nicht um Research.

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/glossary

© UBS 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

Kontaktinformation

Kundenbetreuung

+49-89-206 095 280

clientservice@ubs.com

UBS Real Estate GmbH

Postfach 101453

D-80088 München

+49-89-206 095 0

www.ubs.com

UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG