



Nachtrag Nr. 48
zum unvollständigen Wertpapier-Verkaufsprospekt
vom 22. Dezember 2000

Nachtrag vom 20. Januar 2005
gemäß § 10 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz

UBS AG, Niederlassung London

1.000.000 UBS Europe REIT (ex UK) Open-End-Index-Zertifikate
bezogen auf den Wert des

GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index*

ISIN CH0019839841

* Der GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index ist ein von der Global Property Research BV, Amsterdam entwickelter und berechneter Index.

Im Zusammenhang mit der Ausgabe und dem Verkauf der Zertifikate ist niemand berechtigt, irgendwelche Informationen zu verbreiten oder Erklärungen abzugeben, die nicht in diesem Wertpapier-Verkaufsprospekt (der "Prospekt") enthalten sind. Für Informationen, die nicht in dem Prospekt enthalten sind, lehnen die UBS AG, Zürich/Basel, handelnd durch die UBS AG, Niederlassung London, (die "Emittentin") und die UBS Limited, London, (die "Anbieterin") jegliche Haftung ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Ereignisse eintreten, die zu einer Veränderung der Angaben im Prospekt führen. Wesentliche Änderungen wird die Emittentin bzw. die Anbieterin durch einen Nachtrag gemäß § 11 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz veröffentlichen. Der Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke eines Angebotes oder einer Aufforderung an Dritte, ein Angebot zu machen, genutzt werden, soweit ein derartiges Angebot oder eine derartige Aufforderung durch einschlägige Gesetze verboten oder im Hinblick auf den jeweiligen Adressaten des Angebotes oder der Aufforderung rechtlich unzulässig ist. Eine besondere Erlaubnis zum Angebot der Zertifikate oder zum Verteilen des Prospektes in einer Rechtsordnung, in der eine solche Erlaubnis erforderlich ist, wurde nicht eingeholt.

Die Emittentin bzw. die Anbieterin ist jederzeit berechtigt, im freien Markt oder durch nicht-öffentliche Geschäfte Zertifikate zu kaufen oder zu verkaufen. Soweit nicht in den Zertifikatsbedingungen ausdrücklich vorgesehen, hat die Emittentin bzw. die Anbieterin grundsätzlich keine Verpflichtung, die Zertifikatsinhaber über Kurse, Preise oder andere Umstände zu informieren, die auf die Bewertung der Zertifikate oder des Basiswerts, auf den sich die Zertifikate beziehen, Einfluss haben können. Die Zertifikatsinhaber sind vielmehr gehalten, sich ihr eigenes Bild von derartigen Umständen zu machen.

Bestimmte Beschränkungen des Verkaufs, der Übertragung und der Ausübung der Zertifikate

Die Emittentin bzw. die Anbieterin hat mit Ausnahme der Veröffentlichung und Hinterlegung des Prospektes keinerlei Maßnahmen ergriffen und wird keinerlei Maßnahmen ergreifen, um das öffentliche Angebot der Zertifikate oder ihren Besitz oder den Vertrieb von Angebotsunterlagen in Bezug auf die Zertifikate in irgendeiner Rechtsordnung zulässig zu machen, in der zu diesem Zweck besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen. Zertifikate dürfen weder innerhalb einer Rechtsordnung noch mit Ausgangspunkt in einer Rechtsordnung angeboten, verkauft oder geliefert werden, es sei denn, dass dies gemäß den anwendbaren Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften zulässig ist und der Emittentin bzw. der Anbieterin keinerlei Verpflichtungen entstehen.

Die Zertifikate sind nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 (der "Securities Act") registriert und dürfen zu keinem Zeitpunkt innerhalb der Vereinigten Staaten oder an oder für Rechnung oder zu Gunsten von U.S. Personen angeboten oder verkauft werden. Eine gegen diese Beschränkungen verstoßende Transaktion kann eine Verletzung des Rechts der Vereinigten Staaten darstellen. Die in diesem Absatz verwendeten Bezeichnungen haben die Bedeutung, die ihnen in Regulation S gemäß dem Securities Act beigelegt ist.

Die Wertpapiere dürfen während eines Zeitraums von sechs Monaten nach der Ausgabe Personen im Vereinigten Königreich weder angeboten noch verkauft werden, mit Ausnahme solcher Personen, deren gewöhnliche Tätigkeit es mit

sich bringt, dass sie Anlagen für geschäftliche Zwecke erwerben, halten, verwalten oder über sie verfügen (als Eigenhändler oder als Vertreter) oder mit Ausnahme von Umständen, die nicht zu einem öffentlichen Angebot im Vereinigten Königreich im Sinne des United Kingdom Public Offers of Securities Regulations 1995 führen. Jeder Anbieter von Wertpapieren darf eine Aufforderung oder einen Anreiz zur Anlagetätigkeit (im Sinne von Abschnitt 21 des Financial Services and Markets Act 2000 (der "FSMA")), die er im Zusammenhang mit der Begebung oder dem Verkauf der Wertpapiere erhalten hat, nur dann verbreiten oder ihre Verbreitung veranlassen, wenn Abschnitt 21(1) FSMA keine Anwendung auf die Emittentin bzw. die Anbieterin findet. Jeder Anbieter von Wertpapieren muss alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA im Hinblick auf jede Handlung in Bezug auf die Wertpapiere, die in Verbindung mit dem Vereinigten Königreich steht, einhalten.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Wichtige Informationen über die mit Zertifikaten verbundenen Risiken	5
Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	8
Zusammenfassung der wichtigsten Ausstattungsmerkmale der Zertifikate	11
Allgemeine Informationen über den Prospekt und die Emission	14
Beschreibung des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index	17
Allgemeine Informationen über die Emittentin	27
Zertifikatsbedingungen	35

WICHTIGE INFORMATIONEN ÜBER DIE MIT ZERTIFIKATEN VERBUNDENEN RISIKEN

1. Allgemeine Risiken von Zertifikaten

Durch den Kauf von Zertifikaten bezogen auf einen Index (der "Basiswert", der "Index") erwerben Sie das Recht, von der Emittentin die Zahlung eines Betrages zu verlangen, dessen Höhe auf der Grundlage eines Index (das heißt einer veränderlichen Zahlengröße) berechnet wird. Der Index setzt sich aus einem nach bestimmten Kriterien festgelegten Bestand von Werten, zum Beispiel Aktien, Währungen oder Zinssätzen, zusammen. Kursbewegungen der zugrunde liegenden Werte führen zu Veränderungen beim Stand des Index.

Index-Zertifikate sind risikoreiche Instrumente der Vermögensanlage. Wie bei der Direktanlage in die dem Index zugrunde liegenden Werte ist der Verlust eines wesentlichen Teils oder des gesamten investierten Kapitals möglich, wenn sich der Index ungünstig entwickelt. Darüber hinaus trägt der Inhaber der Index-Zertifikate das Risiko, dass sich die finanzielle Situation der Emittentin verschlechtern könnte. Index-Zertifikate verbrieften weder einen Anspruch auf Zinszahlung noch auf Dividendenzahlung und werfen daher **keinen laufenden Ertrag** ab. Mögliche Wertverluste von Index-Zertifikaten können daher **nicht** durch andere Erträge der Zertifikate kompensiert werden.

Ein Wertverlust kann auch eintreten, wenn sich die Zusammensetzung der durch den Index repräsentierten Einzelwerte ändert.

Wir fordern Sie ausdrücklich auf, sich mit dem besonderen Risikoprofil des in diesem Prospekt beschriebenen Produkttyps vertraut zu machen und gegebenenfalls fachkundigen Rat in Anspruch zu nehmen.

2. Zertifikate mit Währungsrisiko

Wenn Ihr durch das Zertifikat verbrieftes Anspruchsrecht mit Bezug auf eine fremde Währung, Währungseinheit oder Rechnungseinheit berechnet wird oder sich der Wert des Basiswertes in einer solchen fremden Währung, Währungseinheit oder Rechnungseinheit bestimmt, hängt Ihr Verlustrisiko nicht allein von der Entwicklung des Wertes des Basiswertes, sondern auch von ungünstigen Entwicklungen des Wertes der fremden Währung, Währungseinheit oder Rechnungseinheit ab. Solche ungünstigen Entwicklungen können Ihr Verlustrisiko dadurch erhöhen, dass sich

- der Wert der erworbenen Zertifikate entsprechend vermindert; oder
- die Höhe des möglicherweise zu empfangenden Abrechnungsbetrages entsprechend vermindert.

3. Einfluss von Nebenkosten auf die Gewinnchance

Provisionen und andere Transaktionskosten, die beim Kauf oder Verkauf von Zertifikaten anfallen, können - insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert - zu Kostenbelastungen führen, **die die mit dem Zertifikat verbundene Gewinnchance extrem vermindern können**. Bitte informieren Sie sich deshalb vor Erwerb eines Zertifikates über alle bei Kauf, Verkauf oder Ausübung des Zertifikates anfallenden Kosten einschließlich etwaiger Kosten Ihrer Depotbank.

4. Risiko ausschließende oder einschränkende Geschäfte

Vertrauen Sie nicht darauf, dass Sie Geschäfte abschließen können, durch die Sie Ihre Risiken ausschließen oder einschränken können; dies hängt von den Marktverhältnissen und den jeweils zugrunde liegenden Bedingungen ab. Unter Umständen können solche Geschäfte nur zu einem ungünstigen Marktpreis getätigt werden, so dass für Sie ein entsprechender Verlust entsteht.

5. Handel in den Zertifikaten

Die Emittentin beabsichtigt, unter gewöhnlichen Marktbedingungen über ein mit ihr verbundenes Unternehmen als Anbieterin regelmäßig Ankaufs- und Verkaufskurse für die Zertifikate einer Emission zu stellen. Die Emittentin bzw. die Anbieterin übernimmt jedoch keinerlei Rechtspflicht hinsichtlich der Höhe oder des Zustandekommens derartiger Kurse. Vertrauen Sie deshalb nicht darauf, dass Sie das Zertifikat zu einer bestimmten Zeit oder einem bestimmten Kurs veräußern können.

6. Inanspruchnahme von Kredit

Wenn Sie den Erwerb der Zertifikate mit Kredit finanzieren, müssen Sie beim Nichteintritt Ihrer Erwartungen nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch den Kredit verzinsen und zurückzahlen. Dadurch erhöht sich Ihr Verlustrisiko erheblich. Setzen Sie nie darauf, den Kredit aus Gewinnen eines Zertifikatsgeschäfts verzinsen und zurückzahlen zu können. Vielmehr muss der Erwerber von Zertifikaten vorher seine wirtschaftlichen Verhältnisse daraufhin überprüfen, ob er zur Verzinsung und gegebenenfalls zur kurzfristigen Tilgung des Kredits auch dann in der Lage ist, wenn statt der erwarteten Gewinne Verluste eintreten.

7. Deckungsgeschäfte der Emittentin

Die Emittentin und jedes mit ihr verbundene Unternehmen können Deckungsgeschäfte hinsichtlich des Risikos der Emittentin aus der Begebung der Zertifikate abschließen. In einem solchen Fall kann die Emittentin oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen Geschäfte abschließen, die den Verpflichtungen der Emittentin aus den Zertifikaten entsprechen. Im Allgemeinen werden solche

Transaktionen vor dem oder am Emissionstag der Zertifikate abgeschlossen; es ist aber auch möglich, solche Transaktionen nach Begebung der Zertifikate abzuschließen. Am oder vor dem Bewertungstag kann die Emittentin oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen die für die Ablösung abgeschlossener Deckungsgeschäfte erforderlichen Schritte ergreifen. Zwar geht die Emittentin nicht davon aus, dass sich solche Transaktionen erheblich auf den Wert der Zertifikate auswirken; es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall der Stand des den Zertifikaten zugrunde liegenden Index durch solche Transaktionen beeinflusst wird.

8. Ausweitung der Spanne zwischen Kauf- und Verkaufskursen und -preisen

Im Falle besonderer Marktsituationen, in denen Sicherungsgeschäfte durch die Emittentin nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich sind, kann es zu zeitweisen Ausweitungen der Spanne zwischen Kauf- und Verkaufskursen bzw. zwischen Kauf- und Verkaufspreisen kommen, um die wirtschaftlichen Risiken der Emittentin einzugrenzen.

9. Beratung durch Ihre Bank

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung vor der Kaufentscheidung durch Ihre Bank oder Ihren Finanzberater.

BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Konsequenzen einer Anlage in die Zertifikate basiert auf den rechtlichen Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes gelten. Die Emittentin weist darauf hin, dass sich die Besteuerung aufgrund zukünftiger Änderungen der gesetzlichen Vorschriften ändern kann. Obwohl die Darstellung die Beurteilung der steuerlichen Konsequenzen durch die Emittentin widerspiegelt, darf sie nicht als Garantie in einem nicht abschließend geklärten Bereich missverstanden werden.

Darüber hinaus darf die Darstellung nicht als alleinige Grundlage für die steuerliche Beurteilung einer Anlage in die Zertifikate dienen, da letztlich auch die individuelle Situation des einzelnen Anlegers berücksichtigt werden muss. Die Darstellung beschränkt sich daher auf einen allgemeinen Überblick über mögliche steuerliche Konsequenzen.

2. Besteuerung der Zertifikate im Privatvermögen

(a) Einkünfte aus Kapitalvermögen

Bei den Zertifikaten handelt es sich nach Ansicht der Emittentin um keine Kapitalforderungen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 7 Einkommensteuergesetz ("**EstG**"), da weder ein Entgelt für die Überlassung des Kapitalvermögens noch die Rückzahlung des Kapitalvermögens ausdrücklich oder stillschweigend zugesagt wird. Etwaige Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Zertifikate sind daher steuerlich nicht als Kapitaleinkünfte i.S. von § 20 Abs. 1 oder Abs. 2 EStG anzusehen, sondern berühren lediglich die Vermögensebene des Anlegers, wenn sie im Privatvermögen gehalten werden.

Nach dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG sollen nur solche Erträge aus Kapitalforderungen der Kapitaleinkünftebesteuerung unterworfen werden, bei denen der Schuldner der Kapitalforderung entweder die *Rückzahlung* des Kapitalvermögens oder aber ein *Entgelt* für die Überlassung des Kapitalvermögens zur Nutzung *zusagt* oder *gewährt*.

Bei den vorliegenden Zertifikaten hat der Investor keinen Anspruch auf eine laufende Verzinsung und die Höhe des Rückzahlungsbetrages ist von der Wertentwicklung des Index abhängig. Es handelt sich somit um eine Kapitalanlage, bei der weder die vollständige noch die teilweise Rückzahlung des überlassenen Kapitals *zugesagt* ist, noch ein Kapitalertrag gezahlt wird.

Die tatsächliche aber rechtlich nicht zugesagte Rückzahlung eines *Teils* des investierten Kapitalbetrages genügt nach Auffassung der Emittentin nicht zur Erfüllung des Tatbestandes von § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG in seiner zweiten Alternative (Rückzahlung des Kapitalvermögens wird *gewährt*). Ausweislich der Gesetzesbegründung zu § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG sollten Wertpapiere und Kapitalforderungen mit rein spekulativem Charakter, bei denen nicht wenigstens eine der beiden genannten Voraussetzungen erfüllt ist, sondern sowohl die Rückzahlung des hingegebenen Kapitalvermögens als auch der Ertrag unsicher

ist, nicht von der Kapitaleinkünftebesteuerung erfasst, sondern weiterhin als ausschließlich der Vermögensebene zuzuordnende Anlagen angesehen werden. Als innovative Anlagen mit rein spekulativem Charakter, die nicht der Kapitaleinkünftebesteuerung unterworfen sind, werden auch von der Finanzverwaltung Indexzertifikate angesehen, die ohne laufende Verzinsung ausgestattet sind und bei denen der Rückzahlungsbetrag an einen Aktien- oder sonstigen Index gekoppelt ist (vgl. BMF-Schreiben vom 21.7.1998 zu Index-Partizipationsscheinen - IV B 4 - S 2252 - 116/98 (abgedruckt in: *IDW-Fachnachrichten*, 1999, S. 481)).

Nach Ansicht der Emittentin handelt es sich bei den vorliegenden Zertifikaten um eine solche Anlage mit rein spekulativem Charakter, mit der der Investor nicht der Besteuerung im Rahmen von § 20 EStG unterliegt, weil er für den Fall der Kündigung durch die Emittentin das spekulative Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals bei einer entsprechenden Wertentwicklung des Index trägt.

(b) Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften

Werden die Zertifikate innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb durch den Investor veräußert oder eingelöst, so sind Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Einlösung als Gewinne oder Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften i.S. von § 23 EStG einzuordnen. Hat der Investor mehrere Zertifikate zu unterschiedlichen Zeitpunkten erworben, gelten zuerst angeschaffte Zertifikate als zuerst veräußert.

Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften sind in vollem Umfang steuerpflichtig, wenn sie allein oder zusammen mit anderen Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften Euro 512,00 erreichen oder übersteigen. Unterhalb dieser Grenze bleiben Gewinne steuerfrei. Verluste, die innerhalb des vorstehend beschriebenen Einjahreszeitraums realisiert werden, können lediglich mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden. Soweit dies in dem Veranlagungszeitraum, in dem die Verluste angefallen sind, nicht möglich ist, können die Verluste in das vorhergehende Jahr zurückgetragen oder unbegrenzt in zukünftige Jahre vorgetragen und in einem anderen Veranlagungszeitraum mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften ggf. eingeschränkt verrechnet werden.

Werden die Zertifikate länger als ein Jahr gehalten, sind Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung nach Ansicht der Emittentin nicht steuerpflichtig, wenn die Zertifikate im Privatvermögen gehalten werden. Im Gegenzug werden auch Verluste steuerlich nicht berücksichtigt.

3. Besteuerung der Zertifikate im Betriebsvermögen

Werden die Zertifikate im Betriebsvermögen gehalten, so sind sämtliche Gewinne steuerpflichtig und sämtliche Verluste steuerlich abzugsfähig, wenn sie realisiert werden.

4. Behandlung nach dem Investmentsteuergesetz (InvStG)

Die steuerlichen Sondervorschriften des InvStG sind nach Ansicht der Emittentin nicht auf die Zertifikate anzuwenden, da die Zertifikate rechtlich und wirtschaftlich keine Beteiligung an einem ausländischen Investmentvermögen und keinen ausländischen Investmentanteil verbriefen sollten.

Anlegern wird empfohlen, im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen der Anlage den eigenen steuerlichen Berater zu konsultieren.

ZUSAMMENFASSUNG DER WICHTIGSTEN AUSSTATTUNGSMERKMALE DER ZERTIFIKATE

UBS Europa REIT (ex UK) Open-End-Index-Zertifikate

Emittentin:	UBS AG, Zürich/Basel, handelnd durch die UBS AG, Niederlassung London
Anbieterin/Federführerin:	UBS Limited, London
Name der Zertifikate:	UBS Europa REIT (ex UK) Open-End-Index-Zertifikate
Index:	UBS Europa REIT (ex UK) Open-End-Index-Zertifikate auf den GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index (der "Index") wie zurzeit veröffentlicht auf der Reuters-Seite "EIPT3"
Beginn des öffentlichen Angebots ("Emissionstag"):	21. Januar 2005
Emissionspreis:	EUR 100,00 (zuzüglich EUR 1,00 Ausgabeaufschlag)
Referenzkurs:	100 Index-Punkte (indikativ - per 17. Januar 2005)
Anfänglicher Referenzkurs des zugrunde liegenden Index:	Kurs des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index am 1. Februar 2005
Festlegungstag:	1. Februar 2005
Zahltag:	3. Februar 2005
Anzahl:	1.000.000 UBS Europa REIT (ex UK) Open-End-Index-Zertifikate
Laufzeit:	Ohne Laufzeitbegrenzung:

Gemäß den vollständigen Zertifikatsbedingungen hat der Zertifikatsinhaber das Recht, UBS Europa REIT (ex UK) Open-End-Index-Zertifikate jeweils zum 3. Februar eines Jahres (der "Ausübungstag") bis 10:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) auszuüben.

Die Emittentin hat das Recht, noch nicht ausgeübte Zertifikate durch Bekanntmachung unter Angabe des Kündigungstags zu kündigen. Die Kündigung kann jährlich zum 3. Februar, erstmals zum 3. Februar 2008, erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Jahre. Die Kündigung wird zwei Jahre nach Veröffentlichung der Bekanntmachung jeweils zum 3. Februar (der "Kündigungstag") wirksam.

Sollte einer dieser Tage kein Bankgeschäftstag in Frankfurt am Main sein, so gilt der jeweils folgende Bankgeschäftstag in

Frankfurt am Main als Ausübungs- bzw. Kündigungstag.

Rückzahlung bei Ausübung bzw. Kündigung: Rückzahlung zum Abrechnungsbetrag; der Abrechnungsbetrag wird gemäß folgender Formel berechnet:

$$\text{EUR } 100,00 \times \frac{\text{Abrechnungskurs des Index}}{\text{Anfänglicher Referenzkurs des Index}} \times \text{RMG Faktor}$$

wobei RMG die Risk Management Gebühr i.H.v. 0,2 % pro Quartal ist, die nachträglich in Abzug gebracht wird.

Der RMG Faktor wird wie folgt berechnet:

$$1 / (1,002)^n$$

n entspricht der Anzahl der seit dem Festlegungstag am 1. Februar 2005 vergangenen Quartale mit n 1= 1. Mai 2005

Abrechnungskurs	Durchschnittlicher Schlusskurs des Index festgestellt während eines Bewertungszeitraums von fünf Bankgeschäftstagen beginnend mit und inklusive des jeweiligen Ausübungs- bzw. Kündigungstags
Bewertungstag/ Bewertungszeitraum:	Bewertungstag ist ein Bankgeschäftstag innerhalb eines "Bewertungszeitraums" von fünf Bankgeschäftstagen beginnend mit und inklusive des jeweiligen Ausübungs- bzw. Kündigungstags. Falls ein Bewertungstag in einem Bewertungszeitraum kein Bankgeschäftstag ist, gilt jeweils der folgende Bankgeschäftstag als Bewertungstag.
Abwicklung:	Barausgleich innerhalb von zehn Bankgeschäftstagen nach wirksamer Ausübung bzw. Kündigung
Mindestgröße:	1 UBS Europa REIT (ex UK) Open-End-Index-Zertifikat (oder ein ganzzahliges Vielfaches hiervon)
Börsenzulassung:	Freiverkehr der Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main und Stuttgart Im Falle einer Kündigung durch die Emittentin wird die Börsennotierung zwei Börsenhandelstage vor dem Kündigungstag eingestellt. Von da an bis zum Kündigungstag kann nur noch außerbörslich mit der Anbieterin gehandelt werden.
Zertifikatsstelle:	UBS Investment Bank AG, Frankfurt am Main
Berechnungsstelle:	Global Property Research BV, Amsterdam
Form:	Sammelzertifikat
Clearing-System:	Clearstream Banking AG ("Clearstream"), Euroclear und

Clearstream Banking S.A.

ISIN: CH0019839841

Wertpapier-Kennnummer: UB1CT1

Valor: 1983984

Anwendbares Recht: Deutsches Recht

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN PROSPEKT UND DIE EMISSION

Gegenstand des Prospektes

Gegenstand des Prospektes sind 1.000.000 Open-End-Index-Zertifikate bezogen auf den Wert des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index (der "Index") der UBS AG, Zürich/Basel, handelnd durch die UBS AG, Niederlassung London, (die "Emittentin").

Übernahme; anfänglicher Verkaufspreis

Die Zertifikate werden von der UBS Limited, London, (die "Anbieterin") übernommen und zum freibleibenden Verkauf gestellt. Die Zertifikate werden zunächst während einer vom 21. Januar bis zum 31. Januar 2005 dauernden Zeichnungsfrist zum Emissionspreis von EUR 100,00 zuzüglich EUR 1,00 Ausgabeaufschlag angeboten. Danach wird der Verkaufspreis fortlaufend – entsprechend der jeweiligen Marktsituation – angepasst und kann bei der Anbieterin erfragt werden.

Die Emittentin weist darauf hin, dass nach den derzeitigen Bedingungen der Frankfurter Wertpapierbörse bei Zeichnungen der Zertifikate zum Festpreis über XONTRO (elektronisches Order-Routing-System der Frankfurter Wertpapierbörse) zusätzlich zum Festpreis eine Maklercourtage in Rechnung gestellt wird.

Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot und dem Verkauf der Zertifikate kann die Emittentin oder jedes andere Unternehmen der UBS Gruppe direkt oder indirekt Gebühren in unterschiedlicher Höhe an Dritte, zum Beispiel Anlageberater (einschließlich der UBS AG), zahlen. Solche Gebühren sind im Verkaufspreis enthalten.

Verantwortung

Die Emittentin und die Anbieterin übernehmen gemäß § 3 der Verkaufsprospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes. Die Emittentin und die Anbieterin erklären, dass ihres Wissens die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Notierung

Die Zertifikate sollen in den Freiverkehr der Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main und Stuttgart einbezogen werden. Im Falle der Kündigung gemäß § 4(5) oder einer Vorzeitigen Kündigung gemäß § 12(6) wird die Börsennotierung zwei Börsenhandelstage vor dem Kündigungstag bzw. dem Vorzeitigen Kündigungstag eingestellt. Von da an bis zum Kündigungstag bzw. Vorzeitigen Kündigungstag kann nur noch außerbörslich mit der Anbieterin gehandelt werden.

Ermächtigung/Beschluss zur Ausgabe der Zertifikate

Eine Ermächtigung der Emittentin ist nicht erforderlich. Ein Generalbeschluss zur Ausgabe von Zertifikaten liegt vor.

Verwendung des Nettoemissionserlöses

Der Nettoerlös der Emission dient der Finanzierung der Geschäftsentwicklung der UBS Gruppe und wird von der Emittentin nicht innerhalb der Schweiz verwendet. Der Nettoerlös aus dem Verkauf der Zertifikate wird dabei von der Emittentin für allgemeine Geschäftszwecke verwendet; ein abgrenzbares (Zweck-)Sondervermögen wird nicht gebildet.

Während die Emittentin im Rahmen ihrer normalen Geschäftstätigkeit Handel in dem Basiswert bzw. in darauf bezogenen Options- oder Terminkontrakten betreiben kann oder sich darüber hinaus gegen die mit den Zertifikaten verbundenen finanziellen Risiken durch so genannte Hedge-Geschäfte (Deckungsgeschäfte, Absicherungsgeschäfte) in dem entsprechenden Basiswert bzw. in darauf bezogenen Options- oder Terminkontrakten absichern kann, stehen den Anlegern zu keinem Zeitpunkt wie auch immer geartete Rechte oder Ansprüche in Bezug auf den entsprechenden Basiswert bzw. darauf bezogene Options- oder Terminkontrakte zu.

Veröffentlichung des Prospektes; Nachträge; Bereithaltung des Prospektes

Dieser Prospekt ist ein Nachtrag zum unvollständigen Verkaufsprospekt vom 22. Dezember 2000. Nachgetragen wurden die Angebotsbedingungen gemäß § 10 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz, eine Anpassung der Berechnungsweise des Abrechnungsbetrages (§ 1(2)), eine modifizierte Kündigungsregelung (§ 4(5)) bzw. (§ 12(6)), eine erweiterte Marktstörungsregelung (§ 7(2)(iii)), die Einsetzung einer Zahlstelle (§ 8), die Ernennung einer Zustellungsbevollmächtigten (§ 13(4)) sowie eine Übersetzung der Zertifikatsbedingungen ins Englische.

Die zur Emittentin in diesem Prospekt gemachten Angaben beziehen sich auf den Geschäftsbericht der UBS AG für das Jahr 2003 bzw. auf den Quartalsbericht zum 30. September 2004, die Bestandteile dieses Prospektes sind.

Der Prospekt sowie der Geschäftsbericht und der Quartalsbericht der UBS AG werden bei der UBS Investment Bank AG, Stephanstraße 14 – 16, 60313 Frankfurt am Main, in ihrer Eigenschaft als Zertifikatsstelle (§ 8) zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Die in dem Prospekt genannten Unterlagen, die die Emittentin betreffen, können ebenda eingesehen werden.

Dieser Prospekt ist in dieser Form der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Frankfurt am Main ("BaFin") als zuständiger Hinterlegungsstelle i.S. von § 8 des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes übermittelt worden. Die BaFin nimmt keine inhaltliche Prüfung des Prospektes vor.

Auf die Bereithaltung des Prospektes wird in der Börsen-Zeitung vom 21. Januar 2004 hingewiesen.

BESCHREIBUNG GPR CONTINENTAL EUROPE (EX UK) TOTAL RETURN INDEX

Der dem UBS Europe REIT (ex UK) Open EndIndex-Zertifikat zugrundeliegenden Index ist der GPR 250 Europe (ex UK) Total Return Index.

Dieser Index wird vom Standardindex GPR 250 PROPERTY SHARES INDEX ("GPR 250 Index") abgeleitet, bei dem es sich um einen täglich berechneten globalen Total Return Index handelt, der die Wertentwicklung der weltweit 250 liquidesten Immobilienunternehmen abbildet.

Die Bestandteile werden auf Basis ihrer Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Free-Float) gewichtet, die für eine Aufnahme in den Index bei mindestens USD 50 Mio. liegen muss.

In jedem Kalenderquartal wird die Liquidität überprüft, um die meistgehandelten 250 Unternehmen auszuwählen, die anschließend auf Basis ihrer Free-Float-Marktkapitalisierung gewichtet werden. Diese zweistufige Methode gewährleistet einen liquiden und repräsentativen Index, der sich zur Verwaltung eines Immobilienaktienportfolios eignet.

Da der Index eine Untergruppe des Standardindex GPR 250 darstellt, werden dieselben Methoden und Regeln für die Verwaltung angewendet. Die Auswahlkriterien, Berechnungen, periodischen Anpassungen und alle weiteren Grundlagen sind daher absolut identisch.

Der GPR 250 Europe (ex UK) Total Return Index basiert auf dem GPR 250 Global, der sich auf Kontinentaleuropa ohne das Vereinigte Königreich bezieht.

1. Zusammensetzung des GPR 250 PROPERTY SHARES INDEX

Der GPR 250 Index soll in seiner Zusammensetzung als repräsentativ für die Bewegungen am internationalen Immobilienaktienmarkt gelten. Der GPR 250 Index ist ein gewichteter Index, der aus Titeln der weltweit 250 führenden Immobilienunternehmen besteht.

Der GPR 250 Index enthält die 250 Aktien mit dem höchsten monatlichen Handelsvolumen, das als 12-Monats-Handelsvolumen in USD für die letzten 12 Monate ermittelt wird.

Es werden nur börsengehandelte Unternehmen zur Aufnahme in den GPR 250 Index zugelassen. Unternehmen werden zur Aufnahme zugelassen, wenn die als das Produkt aus Aktienkurs und Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien berechnete Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Free Float) zwei Monate in Folge über USD 50 Mio. liegt.

Abweichend von den regulären Aufnahmekriterien müssen neu notierte Immobilienunternehmen gemessen an der Free-Float-Marktkapitalisierung zu den besten 150 Unternehmen zählen, um für die Aufnahme in den Index zugelassen zu werden. Da das monatliche Handelsvolumen bei einem Börsengang zum Zeitpunkt der Aufnahme unbekannt ist, kommt dieser

Paragraph zur Anwendung.

Der für den Streubesitz angesetzte Wert wird bei Beteiligungen von über 10% der im Umlauf befindlichen Aktien reduziert. Bei Kombinationen von mehreren Anteilen, die jeweils weniger als 10% ausmachen, findet diese Regelung nur Anwendung, wenn diese kleineren Anteile von einer einzigen Organschaft gehalten werden. Directors' holdings gelten grundsätzlich nicht als Streubesitz, selbst wenn diese unter 10% liegen. Nominee-Konten gelten immer als Teil der verfügbaren Marktkapitalisierung. Sind sowohl eine Mutter- als auch deren Tochtergesellschaft im Index vertreten, wird der Streubesitz der Tochtergesellschaft reduziert, um die Beteiligung der Muttergesellschaft an der Tochtergesellschaft widerzuspiegeln.

In den Index werden Unternehmen aufgenommen, deren operativer Umsatz mindestens zu 75% aus Anlageaktivitäten stammt (Immobilienanlagegesellschaften) oder durch Anlage- und Immobilienentwicklungsaktivitäten erzielt wird (hybride Immobiliengesellschaften). Im letzten Fall müssen mindestens 25% des operativen Umsatzes auf Anlageaktivitäten zurückzuführen sein.

Der operative Umsatz wird unter Verwendung der letzten verfügbaren Abschlusszahlen des Immobilienunternehmens bestimmt. Ist der operative Umsatz aus diesen Abschlusszahlen nicht zu ermitteln, werden Immobilienvermögenswerte als Kriterium für die Aufnahme herangezogen.

Der GPR 250 Index enthält Immobilienunternehmen aus den Bereichen Büroimmobilien, Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Industrieimmobilien, diversifizierte Immobilien, Hotels und Gesundheitswesen. Erzielt ein Unternehmen mindestens 60% des operativen Umsatzes aus einem bestimmten Immobilienbereich, betrachtet die Berechnungsstelle diese Gesellschaft als ein auf diesen Immobilienbereich spezialisiertes Unternehmen. Für Unternehmen im Hotel- und Gesundheitsbereich muss gewährleistet sein, dass diese als Anleger und nicht als Betreiber agieren. Aus Finanzdaten muss klar hervorgehen, wie die Erträge erzielt werden und aus welchen Aktivitäten sie stammen. Im Zweifelsfall wird das Unternehmen nicht aufgenommen.

Den im GPR 250 Index enthaltenen Aktien wird eine Basisgewichtung auf der Grundlage des Streubesitzes am Tag der periodischen Anpassung zugewiesen.

Die Ländergewichtungen ergeben sich jeweils aus der Summe der Gewichtungsfaktoren der einzelnen Bestandteile jedes Landes.

Erzielt ein Unternehmen mehr als 75% des operativen Umsatzes in einem Land, das nicht das Land der Hauptnotierung ist, wird das Unternehmen dem Index des Landes zugeordnet, in dem sich die Vermögenswerte befinden.

Bei Ausschluss eines Unternehmens aus dem Index bestimmt die Berechnungsstelle kein anderes Unternehmen für eine Aufnahme.

2. Berechnung des GPR 250 PROPERTY SHARES INDEX

Der Wert des GPR 250 Index basiert auf Berechnungen der Gesamtrendite, die sich aus der Kursrendite und Dividendenrendite zusammensetzt.

Der Basistag des GPR 250 Index ist der 31. Dezember 1989, der Basiswert ist

100.

Aktienkurse sind während des normalen, geregelten Handels an der Börse der Hauptnotierung bestimmte Schlusskurse.

Die verwendeten Aktienkurse sind die aktuellen Schlusskurse.

Änderungen im Streubesitz werden einmal monatlich am ersten Handelstag eines Monats implementiert.

Änderungen im Streubesitz werden mindestens zwei Wochen vor Eintritt bekannt gegeben.

Der GPR 250 Index berücksichtigt Bruttodividendenausschüttungen.

Dividenden werden am Ex-Dividende-Tag im Index berücksichtigt.

Von einer Gesellschaft ausgeschüttete Dividenden werden bei der ersten Indexberechnung sofort wiederangelegt.

Wechselkurse sind die Schlusskurse von WM/Reuters London.

Ist aus einem bestimmten Grund der Aktienkurs oder der Wechselkurs nicht bekannt oder als unzuverlässig zu betrachten, berechnet die Berechnungsstelle, nachdem sie ordnungsgemäß Auskünfte bei der entsprechenden Quelle der Kursfeststellung eingeholt hat, den Index auf Basis des letzten ihr bekannten Kurses für diese Aktie oder Wechselkurses.

3. Veröffentlichung des GPR 250 PROPERTY SHARES INDEX

Der aktuelle Wert des GPR 250 Index wird einmal täglich veröffentlicht.

Indexwerte, die an Tagen berechnet werden, die in den Niederlanden keine Handelstage sind, werden am ersten Handelstag nach der Berechnung veröffentlicht.

Alle Indexwerte bleiben bis zum fünften Handelstag des Monats nach der Veröffentlichung des Index indikative Indexwerte. Änderungen der indikativen Indexwerte werden zu diesem Zeitpunkt bekannt gegeben.

Nach dem fünften Handelstag sind keine Änderungen des Index möglich.

Die Berechnungsstelle des GPR 250 behält sich das Recht vor, die Veröffentlichung der Indexwerte zu verschieben, die Veröffentlichung auszusetzen oder einzustellen, wenn nach ihrer Auffassung Umstände vorliegen, die eine ordnungsgemäße Berechnung des Index verhindern.

4. Periodische Anpassung des GPR 250 PROPERTY SHARES INDEX

Allgemeine Bestimmungen

Ziel der Berechnungsstelle des GPR 250 Index bei einer periodischen Anpassung ist die Gewährleistung, dass die Gewichtung und Auswahl der enthaltenen Länder und Aktien weiterhin im Einklang mit den in Abschnitt 2 beschriebenen Grundsätzen des Index stehen.

Periodische Anpassungen in Bezug auf die Auswahl und Basisgewichtung der

Aktien und Länder im GPR 250 Index erfolgen vierteljährlich.

Änderungen in Bezug auf die Auswahl und Basisgewichtung der Länder oder die Auswahl von Aktien werden einen Monat vor der Anpassung bekannt gegeben. Die Berechnungsstelle veröffentlicht eine Hauptliste sowie eine Ersatzliste. Die Ersatzliste enthält eine Rangfolge der Ersatzwerte, auf die zurückgegriffen wird, wenn Unternehmen der Hauptliste im Zeitraum zwischen Veröffentlichung und Anpassung die Aufnahmekriterien nicht erfüllen. Ein Ausschluss aus der Hauptliste wird sofort bekannt gegeben.

Periodische Anpassungen in Bezug auf die Auswahl und Basisgewichtung der Aktien und Länder im GPR 250 Index führen nicht zu einer Änderung des historischen Indexwerts.

Die Auswahl der Aktien des GPR 250 Index wird vierteljährlich auf der Grundlage des absoluten monatlichen Handelsvolumens an der Hauptaktienbörse während des vergangenen Jahres angepasst. Es werden die Titel mit dem höchsten monatlichen Volumen an der entsprechenden Börse ausgewählt.

Ist innerhalb des gesamten Zeitraums keine Veröffentlichung des monatlichen Handelsvolumens erfolgt, werden die Anpassungen auf Basis des längstmöglichen Zeitraums des betreffenden Jahres vorgenommen.

Bei mehreren Notierungen einer Aktie wird nur die Hauptnotierung berücksichtigt.

Die Gewichtung der Aktien des GPR 250 Index wird vierteljährlich auf Basis des Streubesitzes dieser Aktien am Tag der periodischen Anpassung angepasst. Die Berechnungsstelle verwendet die zuletzt zum Streubesitz veröffentlichten Daten.

In Fällen, die nicht explizit in den Bestimmungen zur periodischen Anpassung festgelegt sind, erfolgt die periodische Anpassung im Sinne der unter 2 genannten Ziele. Alle Anpassungen müssen die in unter 2 genannten Kriterien erfüllen.

Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur

Sind die an einer Fusion oder Übernahme beteiligten Unternehmen alle im Index vertreten, verbleibt nur ein Unternehmen im Index. Die Gewichtung dieses Unternehmens ist von der Free-Float-Marktkapitalisierung des weitergeführten Unternehmens abhängig. Der Streubesitz wird auf Basis von Veröffentlichungen nach dem Angebot angepasst. Die Berechnungsstelle bestimmt kein anderes Unternehmen für eine Aufnahme. Die endgültige Rendite spiegelt den Preis des Angebots bzw. der letzten Transaktion wider, wobei der höhere der beiden Werte maßgeblich ist.

Ist eines der an einer Fusion oder Übernahme beteiligten Unternehmen im GPR 250 Index vertreten, während das andere Unternehmen die in Abschnitt 2 genannten Kriterien nicht erfüllt, muss das aus der Transaktion hervorgehende Unternehmen diese Kriterien erfüllen, um im GPR 250 Index verbleiben zu können. Erfüllt das aus der Transaktion hervorgehende Unternehmen diese Kriterien nicht, wird das Unternehmen ausgeschlossen.

Nach einem Demerger eines im GPR 250 Index enthaltenen Unternehmens werden die ursprüngliche und/oder die neu entstandenen Gesellschaften sofort

Teil des Index, wenn die neuen Gesellschaften die in Abschnitt 2 genannten Kriterien erfüllen.

Nach Ausgliederung eines Teils eines im GPR 250 Index enthaltenen Unternehmens verbleibt nur das ursprüngliche Unternehmen im Index. Die Ausgliederung wird wie ein Börsengang behandelt.

Bei Aussetzung des Handels in Bezug auf ein im GPR 250 Index enthaltenes Unternehmen ist der Aktienkurs weiterhin der Kurs des letzten Handelsgeschäfts in Aktien des Unternehmens, was einer Null-Rendite entspricht. Die Gewichtung des Unternehmens im GPR 250 Index bleibt unverändert. Führt die Aussetzung schließlich zur Insolvenz, wird der Verlust der Anlage am Tag der Insolvenzanmeldung realisiert. Hält die Aussetzung länger als drei aufeinanderfolgende Monate an, wird der Aktienkurs bei Null festgelegt und somit von einem vollständigen Verlust der Anlage ausgegangen.

Veränderungen des Gesellschaftskapitals

Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien wird zum betreffenden Tag um Platzierungen in Form von SEOs (Seasoned Equity Offerings) und Aktienrückkäufe korrigiert.

Meldet ein Unternehmen Insolvenz an, spiegelt der Index dies renditemäßig durch Festsetzung des Aktienkurses auf Null wider, was einem vollständigen Verlust der Anlage entspricht.

Bei einem Aktiensplit, einer Aktiendividende, "Poison Pill", Bezugsrechtsemission oder Ausgabe von Gratisaktien wird die Anzahl der Aktien angepasst. Darüber hinaus wird durch einen Anpassungsfaktor die Stetigkeit der Renditeberechnungen gewährleistet.

5. Schlussbestimmung des GPR 250 PROPERTY SHARES INDEX

Global Property Research fungiert als Berechnungsstelle des GPR 250 Index.

Die Berechnungsstelle des GPR 250 Index ist für die tägliche Verwaltung des Index verantwortlich. Die Berechnungsstelle des GPR 250 Index ist weiterhin für Entscheidungen bezüglich der Auslegung dieser Bestimmungen verantwortlich.

In Fällen, die in diesen Bestimmungen nicht vorgesehen sind, die aber sofortiges Handeln erfordern, entscheidet die Berechnungsstelle des GPR 250 Index nach bestem Vermögen sowie im Sinne und in Übereinstimmung mit dem Ziel dieser Bestimmungen.

Eine Änderung dieser Bestimmungen ist möglich und kann zu Veränderungen des GPR 250 Index führen. Zwischen dem Tag der Veröffentlichung der vorgeschlagenen Änderung und dem Tag ihres Inkrafttretens müssen mindestens drei Monate liegen, es sei denn, die Änderung steht nicht im Widerspruch zu Interessen der betroffenen Parteien. Für Schäden, die durch die Änderung der Bestimmungen des GPR 250 Index entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Die Berechnungsstelle des GPR 250 Index bemüht sich nach besten Kräften um Genauigkeit in Bezug auf die Zusammensetzung, Veröffentlichung und Anpassung des GPR 250 Index in Übereinstimmung mit den anzuwendenden

Bestimmungen. Die Berechnungsstelle des Index übernimmt jedoch keine Haftung für Ungenauigkeiten in Bezug auf die Aktienkurse, die Berechnung und Veröffentlichung des Index und die Informationen, die für die Anpassung des Index oder die Anpassungen selbst verwendet werden.

6. Indexzusammensetzung und Gewichtungen

Die Zusammensetzung des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index am 14. Januar 2005 stellte sich wie folgt dar:

NUMMER	ISIN	GESELLSCHAFT	GEWICHTUNG IN %
1	AT0000641352	CA Immobilien Anlagen	2,01%
2	AT0000809058	Immofinanz Immobilien Anlage	5,05%
3	AT0000660659	Meinl European Land	1,31%
4	BE0003678894	Befimmo	1,81%
5	BE0003593044	Cofinimmo SA	3,33%
6	FI0009002471	Citycon	0,58%
7	FI0009006829	Sponda OYJ	1,07%
8	FR0000125999	Bail Investissement SA	2,19%
9	FR0010040865	Gecina	8,17%
10	FR0000121964	Klepierre	3,90%
11	FR0000050916	Silic	2,14%
12	FR0000124711	Unibail	11,56%
13	DE0007480204	Deutsche Euroshop	1,37%
14	DE0006283302	Deutsche Wohnen	1,71%
15	DE0006205701	IVG Immobilien AG	2,56%
16	IT0000074028	Aedes SpA	0,68%
17	IT0001389631	Beni Stabili	2,52%
18	NL0000288967	Corio NV	4,98%
19	NL0000288876	Eurocommercial Properties NV	1,85%
20	NL0000292324	Nieuwe Steen Investments NV	1,40%
21	NL0000289320	Rodamco Europe	6,97%
22	NL0000288934	VastNed Offices/Industrial	1,23%
23	NL0000288918	VastNed Retail	2,03%
24	NL0000289213	Wereldhave NV	4,38%

25	ES0153440419	Inmobiliaria Colonial	2,53%
26	ES0154220414	Metrovacesa SA	6,68%
27	SE0000379190	Castellum AB	2,90%
28	SE0000170375	Hufvudstaden AB	1,33%
29	SE0000549412	Kungsleden AB	1,49%
30	SE0000115008	Wallenstam Byggnads AB	0,99%
31	SE0000950636	Wihlborgs Fastigheter AB	2,89%
32	CH0008837566	Allreal Holding	1,17%
33	CH0017313948	Intershop Holdings	0,43%
34	CH0018294154	PSP Swiss Property	3,29%
35	CH0008038389	Swiss Prime Site	1,11%
36	CH0009769834	Züblin Holding AG	0,37%

7. Glossar

<i>Anpassungsfaktor</i>	Multiplikator zur Korrektur bei Veränderungen des inneren Werts einer Aktie ohne Auswirkungen auf die Rendite.
<i>Anlageaktivitäten</i>	Engagements in Immobilien, einschließlich Grundstücken, mit denen Erträge erzielt werden.
<i>Ausgliederung (Spin-off)</i>	Situation, in der eine Gesellschaft einen Unternehmensteil abspaltet, wodurch eine eigenständige Gesellschaft entsteht, die an der Börse notiert werden kann.
<i>Aussetzung des Handels</i>	Vorübergehende Unterbrechung des geregelten Handels.
<i>Bankfonds</i>	Von einer Bank verwaltete Immobiliengesellschaft mit einer unbegrenzten Anzahl von Aktien. Die Gesellschaft begibt fortlaufend Aktien und kauft diese zurück, wobei sie den Preis selbst festlegt.
<i>Basis</i>	Anfangswert des Index
<i>Bruttodividenden</i>	Dividenden vor Steuern
<i>Demerger</i>	Aufspaltung eines Unternehmens in zwei oder mehrere Gesellschaften, die an der Börse notiert werden können.
<i>Directors' Holdings</i>	Anteile, die vom Management und Board of Directors der Gesellschaft gehalten werden.
<i>Ex-Dividende-Tag</i>	Erster Handelstag, an dem der Inhaber der Aktie keinen Anspruch mehr auf die nächste Dividende hat.
<i>Handelsvolumen</i>	Aktienumsatz, der dem Produkt aus der Anzahl gehandelter Aktien und dem Aktienkurs in USD entspricht.
<i>Hauptnotierung</i>	Kursnotierung des Titels mit der höchsten Anzahl gehandelter Aktien.
<i>Immobilienentwicklungsaktivitäten</i>	Engagement in sich im Bau befindlichen Immobilien.
<i>Indikative Werte</i>	Werte, die Veränderungen unterliegen können.
<i>Marktkapitalisierung</i>	Produkt aus der Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien und dem Aktienkurs.

<i>Nominee-Konto</i>	Von einem Finanzinstitut geführtes Gemeinschaftskonto, auf dem verschiedene einzelne Aktienanteile zusammengefasst sind.
<i>Operativer Umsatz</i>	Erträge aus wiederkehrenden Aktivitäten.
<i>Streubesitz (Free-Float)</i>	Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien, die am Aktienmarkt als für den Handel verfügbar gelten.
<i>Berechnungsstelle</i>	Für Verwaltung und Führung der Indizes verantwortliche Partei.

Die Global Property Research BV ("GPR") fördert, unterstützt oder verkauft dieses Zertifikat (das "Produkt") nicht und betreibt auch keine Werbung dafür. Die GPR gibt gegenüber den Inhabern des Produkts oder einem Mitglied der Öffentlichkeit weder eine ausdrückliche noch eine stillschweigende Erklärung oder Gewährleistung ab hinsichtlich der Ratsamkeit einer Investition in Wertpapiere im Allgemeinen oder in das Produkt im Besonderen oder der Fähigkeit des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index, die allgemeine Entwicklung des Aktienmarktes nachzuvollziehen. Die einzige Beziehung der GPR zur Emittentin besteht darin, dass sie die Emittentin ermächtigt, bestimmte ihrer Warenzeichen und Handelsnamen sowie den GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index zu verwenden, den die GPR ohne Ansehen der Emittentin oder des Produkts entwickelt, zusammenstellt und berechnet. Die GPR ist nicht verpflichtet, bei der Ermittlung, Zusammenstellung oder Berechnung des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index die Bedürfnisse der Emittentin oder der Inhaber des Produkts zu berücksichtigen. Seitens der GPR besteht weder eine Verantwortung noch eine Beteiligung bezüglich der Bestimmung des Zeitablaufs, der Preise oder der Mengen des auszugebenden Produkts oder der Ermittlung oder Berechnung der Formel, anhand der der Abrechnungsbetrag zu errechnen ist. Die GPR übernimmt keine Verpflichtung oder Haftung in Verbindung mit der Verwaltung, Vermarktung oder dem Handel des Produkts.

Die GPR garantiert nicht für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index oder darin enthaltener Daten, und die GPR oder ihre verbundenen Unternehmen übernehmen keine Haftung für Fehler, Lücken oder Unterbrechungen des Index. Die GPR übernimmt keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewähr hinsichtlich der durch die Emittentin, die Inhaber des Produkts oder eine andere Person oder Organisation aufgrund der Verwendung des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index oder darin enthaltener Daten zu erzielenden Ergebnisse. Die GPR gibt bezüglich des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index oder darin enthaltener Daten keine ausdrücklichen oder stillschweigenden Gewährleistungen ab und lehnt ausdrücklich alle Gewährleistungen der Vermarktungsfähigkeit oder Eignung für einen bestimmte Zweck oder eine bestimmte Verwendung ab. Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernimmt die GPR unter keinen Umständen die Haftung für spezielle, indirekte oder Folgeschäden (einschließlich, ohne jedoch darauf beschränkt zu sein, Gewinnausfällen) oder leistet Strafe einschließenden Schadensersatz, selbst wenn sie über den möglichen Eintritt entsprechender Schäden unterrichtet wurde. Wenn eine Bestimmung dieser Haftungsausschlussklausel nach anwendbarem Recht ungültig oder undurchführbar ist, bleiben die üblichen Bestimmungen vollumfänglich wirksam und in Kraft. Diese Haftungsausschlussklausel unterliegt dem Recht der Niederlande.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN¹

Geschäftstätigkeit der UBS AG

ALLGEMEINES

UBS AG mit ihren Tochtergesellschaften und Niederlassungen (im Folgenden auch: "UBS"), darunter UBS AG, Niederlassung London – als Emittentin der in diesem Wertpapier-Verkaufsprospekt beschriebenen Wertpapiere – ist ein global führender Finanzdienstleister für anspruchsvolle Kundinnen und Kunden auf der ganzen Welt. Der Konzern verbindet Innovations- und Finanzkraft mit einer internationalen Unternehmenskultur, die Veränderungen als Chance begreift.

UBS ist einer der weltweit größten Anbieter von Wealth-Management-Dienstleistungen für wohlhabende Privatkunden. Im Investment Banking und im Wertpapiergeschäft belegt UBS unter den wichtigsten globalen Finanzinstituten einen Spitzenplatz und zählt zu den größten institutionellen Vermögensverwaltern. In der Schweiz ist UBS die Nummer eins im Geschäft mit Privat- und Firmenkunden. Als integriertes Unternehmen schafft UBS Mehrwert für ihre Kunden, indem sie ihnen Wissen und Können des gesamten Konzerns zugänglich macht.

UBS ist mit rund 67'000 Mitarbeitern (per 30. September 2004) in mehr als 50 Ländern und auf den wichtigsten internationalen Finanzplätzen vertreten. Weltweite Präsenz wird bei UBS mit umfangreichen Dienstleistungen kombiniert, die über verschiedenste Kanäle angeboten werden.

Die Bank gliedert sich in vier wesentliche Unternehmensgruppen: Wealth Management & Business Banking, Global Asset Management, Investment Bank und Wealth Management USA, die nachstehend beschrieben sind.

Wealth Management & Business Banking

Wealth Management & Business Banking ist einer der weltweit führenden Anbieter im Wealth-Management-Geschäft und die Nummer eins im Privat- und Firmenkundengeschäft in der Schweiz. Unsere Berater – weltweit sind es etwa 3'600 – bieten wohlhabenden Privatkunden einen umfassenden Service mit maßgeschneiderten Produkten, seien es eigene oder solche von Drittanbietern. Per 30. September 2004 beliefen sich die verwalteten Vermögen auf rund 912 Milliarden CHF. Die Geschäftseinheit Business Banking Switzerland, die rund ein Viertel des Schweizer Kreditmarkts abdeckt, betreute am 30. September 2004 3,4 Millionen Privat- und 154'000 Firmenkunden in der Schweiz bei ihren Bank- und Wertpapiergeschäften.

¹ Die im Folgenden angegebenen Zahlen sind im Wesentlichen dem Quartalsbericht der UBS AG zum 30. September 2004 entnommen.

Global Asset Management

Global Asset Management ist ein führender Fondsanbieter und Vermögensverwalter mit einer breiten Palette von Dienstleistungen für institutionelle Kunden und Finanzintermediäre weltweit. Die von Global Asset Management verwalteten Vermögen beliefen sich per 30. September 2004 auf 601 Milliarden CHF.

Investment Bank

Die Investment Bank ist auf das weltweite Investment Banking und Wertpapiergeschäft spezialisiert und belegt in Branchenumfragen regelmäßig Spitzenplätze. Auf dem Primär- und Sekundärmarkt für Aktien und festverzinsliche Papiere nimmt sie eine führende Stellung ein, während sie im Investment Banking erstklassige Beratungs- und Abwicklungsdienstleistungen für Kunden aus der ganzen Welt erbringt. Die Unternehmensgruppe bietet ihren Firmen- und institutionellen Kunden, aber auch den übrigen UBS-Unternehmensgruppen innovative Produkte, anerkanntes Research sowie Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten.

Wealth Management USA

Wealth Management USA ist mit rund zwei Millionen Kunden (per 30. September 2004) einer der größten Finanzdienstleister für Privatanleger in den USA. Am 30. September 2004 verwalten rund 7'300 Finanzberater Vermögen von 654 Milliarden CHF und erbringen hochwertige Wealth-Management-Dienstleistungen für wohlhabende Kunden.

Corporate Center

Das Corporate Center beinhaltet Corporate Functions (Finanz-, Kapital- und Risikobewirtschaftung respektive -kontrolle sowie Branding, Kommunikation, Rechtsdienst, Human Resources, IT-Infrastrukturfunktionen) und stellt sicher, dass die Unternehmensgruppen als wirksames Ganzes zusammenarbeiten, um die übergeordneten Ziele des Konzerns zu erreichen. Im Corporate Center angesiedelt sind auch die Private Bank und Global Asset Management (welche Kunden mit einem kompletten Angebot von Private-Banking-Dienstleistungen in der Schweiz und mit spezialisierten Asset-Management-Dienstleistungen bedienen).

Industriebeteiligungen

Ab dem dritten Quartal 2004 weist UBS das Ergebnis von Motor-Columbus auf konsolidierter Basis aus. Motor-Columbus hält eine Mehrheitsbeteiligung am Schweizer Stromanbieter Atel. UBS hat dieses Jahr ihre Beteiligung an Motor-Columbus auf 55,6% erhöht mit dem Ziel, eine optimale Ausgangslage für einen künftigen Verkauf von Motor-Columbus zu schaffen. Das Ergebnis von Motor-Columbus wird bis auf weiteres in einer separaten Sparte unter dem Titel "Industriebeteiligungen" ausgewiesen. Diese Trennung dient dazu, volle Transparenz und Kontinuität in Bezug auf die Berichterstattung des Finanzdienstleistungsgeschäfts zu wahren.

INFORMATIONEN ZUR GESELLSCHAFT

Gemäß Artikel 2 der UBS-Statuten ist der Zweck der Gesellschaft der Betrieb einer Bank. Ihr Geschäftskreis umfasst alle Arten von Bank-, Finanz-, Beratungs-, Dienstleistungs- und Handelsgeschäften im In- und Ausland.

UBS entstand am 29. Juni 1998 durch die Fusion der 1862 gegründeten Schweizerischen Bankgesellschaft und des 1872 gegründeten Schweizerischen Bankvereins. UBS hat ihren Sitz in der Schweiz (Hauptsitze: Zürich und Basel), wo sie als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Aktienrecht und den schweizerischen bankengesetzlichen Bestimmungen im Handelsregister eingetragen ist. Die Handelsregisternummer lautet CH-270.3.004.646-4.

Die Adressen und Telefonnummern der beiden eingetragenen Hauptsitze lauten: Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zürich, Tel. +41 1-23411111; und Aeschenvorstadt 1, CH-4051 Basel, Tel. +41 61-2885050.

Als Aktiengesellschaft hat UBS AG Namensaktien an Investoren ausgegeben. Die Aktien der UBS AG sind an der SWX Swiss Exchange notiert und werden an der virt - x, an der die SWX Swiss Exchange die Mehrheit hält, gehandelt. Zudem sind die UBS-Aktien an den Börsen in New York und Tokio notiert.

Weitere Informationen zur UBS, einschließlich einer eingehenderen Beschreibung der Unternehmensbereiche und des Corporate Center, sind im Geschäftsbericht der UBS zum 31. Dezember 2003 und im Quartalsbericht zum 30. September 2004 enthalten, die bei der UBS Investment Bank AG, Stephanstraße 14-16, 60313 Frankfurt am Main, kostenlos erhältlich sind.

WETTBEWERB

UBS ist in allen Geschäftsfeldern einem harten Wettbewerb ausgesetzt. Sie konkurriert sowohl im In- als auch im Ausland mit Vermögensverwaltern, Geschäfts-, Investment- und Privatbanken, Brokerage-Häusern und anderen Finanzdienstleistern. Zu den Mitbewerbern zählen nicht nur lokale Banken, sondern auch globale Finanzinstitute, die in Bezug auf Größe und Angebot mit UBS vergleichbar sind.

Zudem bringt der Konsolidierungstrend in der globalen Finanzdienstleistungsbranche neue Konkurrenten hervor, die mit erweiterter Produkt- und Dienstleistungspalette, erhöhtem Zugang zu Kapital sowie wachsender Effizienz auch die Preise stärker beeinflussen können.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Bank und andere Unternehmen innerhalb UBS sind im normalen Geschäftsverlauf in verschiedene Klagen, Rechtsstreitigkeiten und Gerichtsverfahren involviert. UBS bildet für solche Angelegenheiten Rückstellungen, wenn nach

Ansicht ihrer Geschäftsleitung und professionellen Berater eine Zahlung seitens UBS wahrscheinlich ist und deren Höhe angemessen beziffert werden kann.

KAPITALAUSSTATTUNG UND VERBINDLICHKEITEN

Die nachfolgende Tabelle ist aus extern publizierten Daten zusammengestellt, und die Zahlen wurden ohne materielle Anpassungen aus diesen Quellen entnommen. Diese Tabelle stellt die Kapitalisierung sowie die Verbindlichkeiten der UBS Gruppe am 30. September 2004 dar:

Kapitalisierung der UBS

in Mio. CHF

Für die Periode endend am	30.09.2004	30.06.2004
Verbindlichkeiten		
kurzfristige Verbindlichkeiten ¹⁾	104'578	91'002
langfristige Verbindlichkeiten ¹⁾	80'692	80'861
Total Verbindlichkeiten ¹⁾	185'270	171'863
Minderheitsanteile ²⁾	7'187	5'031
Eigenkapital	34'524	34'680
Total Kapitalisierung	226'981	211'574

1) Beinhaltet Geldmarktpapiere und mittelfristige Schuldtitel entsprechend den Positionen in der Bilanz nach Restlaufzeiten (die Aufteilung in kurz- und langfristige Laufzeiten ist nur vierteljährlich verfügbar)

2) Beinhaltet Trust Preferred Securities

Das zur Ausgabe zugelassene, ausgegebene und voll einbezahlte Aktienkapital der UBS AG besteht am 30. September 2004 aus 1'090'013'864 Namensaktien mit einem Nennwert von 0.80 CHF pro Aktie.

Seit dem 30. September 2004 haben sich keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die Kapitalisierung sowie die ausgegebenen Schuldtitel („Verbindlichkeiten“) der UBS Gruppe ergeben. Ebenfalls haben sich die Eventualverbindlichkeiten (einschließlich Garantien) der UBS Gruppe seit 30. September 2004 nicht materiell verändert.

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens sechs bzw. höchstens zwölf Mitgliedern. Ihre Amtsdauer beträgt drei Jahre. Nachstehend sind die Verwaltungsratsmitglieder der UBS AG zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospektes aufgeführt:

Name	Position	Position außerhalb der UBS AG
Marcel Ospel	Präsident	-
Alberto Togni	Vollamtlicher Vizepräsident	-

Stephan Haeringer	Vollamtlicher Vizepräsident	-
Peter Böckli	Nebenamtlicher Vizepräsident	Partner im Anwaltsbüro Böckli, Bodmer & Partner, Basel
Ernesto Bertarelli	Verwaltungsratsmitglied	Chief Executive Officer der Serono SA, Genf
Sir Peter Davis	Verwaltungsratsmitglied	Chairman der J. Sainsbury plc, London
Rolf A. Meyer	Verwaltungsratsmitglied	Managementberater, Bäch
Helmut Panke	Verwaltungsratsmitglied	Vorsitzender des Vorstands der BMW AG, München
Peter Spuhler	Verwaltungsratsmitglied	Inhaber der Stadler Rail AG, Thurgau
Lawrence A. Weinbach	Verwaltungsratsmitglied	Vorsitzender, Präsident und Chief Executive Officer der Unisys Corporation, New York

Die Geschäftsadresse aller vorgenannten Verwaltungsratsmitglieder lautet Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zürich.

KONZERNLEITUNG

Die Konzernleitung besteht aus den folgenden Mitgliedern:

Peter A. Wuffli	Group Chief Executive Officer
John P. Costas	Deputy Group Chief Executive Officer, Chairman und Chief Executive Officer Investment Bank
John A. Fraser	Chairman und Chief Executive Officer Global Asset Management
Peter Kurer	Group General Counsel
Marcel Rohner	Chairman und Chief Executive Officer Wealth Management & Business Banking
Clive Standish	Group Chief Financial Officer
Mark B. Sutton	Chairman und Chief Executive Officer Wealth Management USA

Keines der vorgenannten Mitglieder der Konzernleitung besitzt außerhalb der UBS AG wesentliche Beteiligungen.

Die Geschäftsadresse aller vorgenannten Mitglieder der Konzernleitung lautet Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zürich.

WIRTSCHAFTSPRÜFER

Ernst & Young AG, Basel, ist die aktienrechtliche und bankengesetzliche Revisionsstelle (gewählt bis zur Generalversammlung 2005).

Kennzahlen UBS²

Erfolgsrechnung UBS

Mio. CHF (Ausnahmen sind angegeben)	Für das Quartal endend am			Veränderung in %		Seit Jahresbeginn	
	30.9.04	30.6.04	30.9.03	2Q04	3Q03	30.9.04	30.9.03
Geschäftsertrag	10 148	9 484	8 503	7	19	29 927	25 252
Geschäftsaufwand	7 887	6 889	6 351	14	24	21 982	19 310
Konzernergebnis	1 671	1 974	1 685	(15)	(1)	6 068	4 431
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (CHF)	¹ 1,60	1,85	1,53	(14)	5	5,72	3,92
Eigenkapitalrendite (%)						24,5	16,6

Leistungskennzahlen

Bereinigt um finanzielle Sonderfaktoren und vor Goodwill ^{3,4}

	Für das Quartal endend am			Veränderung in %		Seit Jahresbeginn	
	30.9.04	30.6.04	30.9.03	2Q04	3Q03	30.9.04	30.9.03
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (CHF)	⁵ 1,86	2,06	1,74	(10)	7	6,39	4,55
Eigenkapitalrendite (%)						27,4	19,2

Financial Businesses ⁷

Geschäftsertrag	8 456	9 484	8 503	(11)	(1)	28 235	25 252
Geschäftsaufwand	6 265	6 889	6 351	(9)	(1)	20 360	19 310
Konzernergebnis	1 654	1 974	1 685	(16)	(2)	6 051	4 431
Geschäftsaufwand/Geschäftsertrag (%)	⁸ 74,2	73,7	75,1			72,5	76,4
Neugelder (Wealth-Management-Geschäft)	⁹ 16,7	10,4	15,1			46,1	36,6
Personalbestand (auf Vollzeitbasis)	66 894	66 043	66 153	1	1		

Um finanzielle Sonderfaktoren bereinigtes Ergebnis vor Goodwill ^{3,4,7}

Mio. CHF (Ausnahmen sind angegeben)	Für das Quartal endend am			Veränderung in %		Seit Jahresbeginn	
	30.9.04	30.6.04	30.9.03	2Q04	3Q03	30.9.04	30.9.03
Geschäftsertrag	8 456	9 484	8 503	(11)	(1)	28 235	25 091
Geschäftsaufwand	6 038	6 664	6 113	(9)	(1)	19 683	18 592
Konzernergebnis	1 881	2 199	1 923	(14)	(2)	6 728	5 147
Geschäftsaufwand/Geschäftsertrag (%)	71,5	71,2	72,2			70,1	74,0

² Publiziert im Quartalsbericht 3. Quartal 2004

Bilanz und Kapitalbewirtschaftung UBS

Mio. CHF (Ausnahmen sind angegeben)				Veränderung in %	
Per	30.9.04	30.6.04	30.9.03	2Q04	3Q03
Schlüsselzahlen Bilanz					
Total Aktiven	1 744 630	1 673 807		4	
Eigenkapital	34 524	34 680		0	
Börsenkaptalisierung					
	95 812	98 001	84 440	(2)	13
BIZ-Kennzahlen					
Tier-1-Kapital (%)	¹⁰ 11,5	11,8	11,5		
Gesamtkapital (Tier 1 und 2) (%)	13,3	13,3	13,3		
Risikogewichtete Aktiven	272 813	266 508	241 533	2	13
Verwaltete Vermögen (Mrd. CHF)					
	2 261	2 231	2 107	1	7
Langfristige Ratings					
Fitch, London	AA+	AA+	AA+		
Moody's, New York	Aa2	Aa2	Aa2		
Standard & Poor's, New York	AA+	AA+	AA+		

1 Für Details zur Berechnung der Ergebnisse pro Aktie siehe Anmerkung 8 im Anhang zur Konzernrechnung im Quartalsbericht. 2 Konzernergebnis (annualisiert)/Durchschnittliches Eigenkapital abzüglich Dividende. 3 Die Abschreibungen auf Goodwill und andere immaterielle Anlagen sind in dieser Berechnung nicht enthalten. 4 Für Details zu den finanziellen Sonderfaktoren siehe Kapitel Konzernergebnis im Quartalsbericht. 5 Konzernergebnis abzüglich Abschreibungen auf Goodwill und andere immaterielle Anlagen sowie finanzieller Sonderfaktoren (nach Steuern)/Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Aktien. 6 Konzernergebnis (annualisiert) abzüglich Abschreibungen auf Goodwill und andere immaterielle Anlagen sowie finanzieller Sonderfaktoren (nach Steuern)/Durchschnittliches Eigenkapital abzüglich Dividende. 7 Ohne Ergebnis aus Industrial Holdings. 8 Geschäftsaufwand/Geschäftsertrag abzüglich Wertberichtigungen für Kreditrisiken oder Auflösung von Wertberichtigungen für Kreditrisiken. 9 Ohne Zins- und Dividendenerträge. 10 Beinhaltet hybrides Tier-1-Kapital. Siehe Tabelle zu BIZ-Kennzahlen im Kapitel Konzernergebnis.

Motor-Columbus ist seit dem 3. Quartal 2004 in der UBS-Konzernrechnung voll konsolidiert. Die Berichterstattungsstruktur umfasst zwei Komponenten: Financial Businesses und Industrial Holdings.

AUSBLICK

(per 2. November 2004 anlässlich der Veröffentlichung des Finanzberichtes 3. Quartal 2004)

Im Handelsgeschäft waren die ersten neun Monate des Jahres 2004 geprägt von sehr wechselhaften Bedingungen. Diese waren im ersten Quartal noch äußerst günstig und verdüsterten sich in der zweiten Jahreshälfte zusehends. In diesem Umfeld haben sich die breit abgestützten Ertragsströme von UBS als vorteilhaft erwiesen. In Zeiten dynamischer Aktien- und Anleihenmärkte gelang es, die damit verbundenen Ertragschancen zu nutzen. Als sich die Bedingungen im Handelsgeschäft zu normalisieren begannen, konnte sich die UBS verstärkt auf ihr Standbein im Wealth und Asset Management abstützen.

Die globalen Konjunkturdaten sind zurzeit recht positiv. Viele Marktteilnehmer sind jedoch unsicher, was die Dauer des aktuellen Wachstumszyklus betrifft. Clive Standish: "Die anhaltende Unsicherheit an den Börsen könnte die Marktaktivität nochmals bremsen. Das Jahr 2004 wird voraussichtlich trotzdem eines unserer erfolgreichsten werden. Unsere klar fokussierte Strategie und unser Erfolg bei der Gewinnung neuer Kunden lassen uns voller Zuversicht ins kommende Jahr 2005 und in die weitere Zukunft blicken. Wir erwarten daher ein zufrieden stellendes Geschäftsjahr 2005."

ZERTIFIKATSBEDINGUNGEN / TERMS AND CONDITIONS OF CERTIFICATES

ISIN CH0019839841

Der folgende Text enthält die Zertifikatsbedingungen der Open-End-Index-Zertifikate, die der Inhaber-Sammelurkunde (wie nachstehend definiert) beigefügt werden. Allein der deutsche Text ist rechtlich bindend. Die englische Übersetzung dient nur zu Informationszwecken.

The following text sets out the Terms and Conditions of the Open-End-Index-Certificates which will be attached to the Global Bearer Certificate (as defined below). Only the German version shall be legally binding. The English translation is for convenience only.

§ 1

Zertifikatsrecht; Abrechnungsbetrag

(1) Die UBS Europa REIT (ex UK) Open End Index-Zertifikate (die "Zertifikate") verbriefen das Recht, ohne Laufzeitbegrenzung an der Wertentwicklung des GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index (der "Index", wie zum Zeitpunkt der Emission auf der Reuters-Seite EIPT3 veröffentlicht) zu partizipieren. Nach Maßgabe dieser Zertifikatsbedingungen gewährt die UBS AG, Zürich/Basel, handelnd durch UBS AG, Niederlassung London, (die "Emittentin") hiermit dem Inhaber von je einem UBS Europa REIT (ex UK) Open End Index-Zertifikat bezogen auf den GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index das Recht (das "Zertifikatsrecht"), bei Ausübung der Zertifikate den Abrechnungsbetrag in Euro ("EUR") (Absatz (2)) zu beziehen. Eine Verzinsung der Zertifikate erfolgt nicht.

(2) Der "Abrechnungsbetrag" entspricht, vorbehaltlich § 7(1) letzter Satz und § 12 (6), dem Betrag von EUR 100,00 multipliziert mit dem *Abrechnungskurs* des Index, der während eines Bewertungszeitraums (§ 5(1)) von der Zertifikatsstelle (§ 8) festgelegt wird, dividiert durch den *Anfänglichen Referenzkurs des Index*. Das Ergebnis wird reduziert durch Multiplikation mit einem RMG Faktor um die Risk Management Gebühr ("RMG") in Höhe von 0,2 % pro Quartal, die nachträglich in Abzug gebracht wird. Demnach wird der Abrechnungsbetrag wie

§ 1

Certificate Right; Settlement Amount

(1) The UBS Europe REIT (ex UK) Open End Index Certificates (the "Certificates") represent the right, for an unlimited term, to participate in the performance of the GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index (the "Index", as published on the time of issue on Reuters page EIPT3). Pursuant to these Terms and Conditions of Certificates, UBS AG, Zurich/Basle acting through UBS AG, London Branch (the "Issuer") hereby grants to each holder of one UBS Europa REIT (ex UK) Open End Index Certificate relating to the GPR Continental Europe (ex UK) Total Return Index the right (the "Certificate Right") to receive the Settlement Amount in Euro ("EUR") (subparagraph (2)) upon exercise of the Certificates. No interest is paid on the Certificates.

(2) Subject to § 7(1), last sentence, and § 12 (6), the "Settlement Amount" will be the amount of EUR 100.00, multiplied by the *Final Reference Price* of the Index as determined by the Certificate Agent (§ 8) during the Valuation Period (§ 5(1)), divided by the *Initial Reference Price of the Index*. The Risk Management Fee ("RMF") of 0.2 % per quarter is then deducted in arrears, by multiplying the result by an RMF Factor. The Settlement Amount is thus calculated according to the following formula:

folgt berechnet:

$$\text{EUR}100,00 \times \frac{\text{Abrechnungs kurs}}{\text{Anfänglicher Referenzkurs}} \times \text{RMG Faktor}$$

wobei
"RMG" die Risk Management Gebühr i.H.v. 0,2 % pro Quartal ist, die nachträglich in Abzug gebracht wird.

Der "RMG Faktor" wird wie folgt berechnet:

$$1 / (1,002)^n$$

"n" entspricht der Anzahl der seit dem Festlegungstag am 1. Februar 2005 vergangenen Quartale mit $n_1 = 1$. Mai 2005

Der "Abrechnungskurs" entspricht dem von der Zertifikatsstelle festgestellten durchschnittlichen Schlusskurs des Index, wie er während eines Bewertungszeitraums (§ 5 (1)) auf Grund der Schlusskurse des Index (§ 12 (2)) an den jeweiligen Bewertungstagen festgestellt wird.

"Anfänglicher Referenzkurs des Index" ist der Kurs des Index, wie er von der Zertifikatsstelle am 1. Februar 2005 (der "Festlegungstag") festgelegt wird.

§ 2

Form der Zertifikate; Girosammelverwahrung; Übertragbarkeit

- (1) Die 1.000.000 von der Emittentin begebenen Zertifikate sind durch eine Dauer-Inhaber-Sammelurkunde (die "Inhaber-Sammelurkunde") verbrieft. Effektive Zertifikate werden nicht ausgegeben. Der Anspruch der Inhaber der Zertifikate auf Lieferung effektiver Zertifikate ist ausgeschlossen.
- (2) Die Inhaber-Sammelurkunde ist bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main (die "Clearstream") hinterlegt. Die Zertifikate sind als Miteigentumsanteile übertragbar.

$$\text{EUR}100,00 \times \frac{\text{FinalReferencePrice}}{\text{Initial ReferencePrice}} \times \text{RMF Faktor}$$

where
"RMF" is the Risk Management Fee of 0.2% per quarter which is deducted in arrears.

The "RMF Factor" is calculated as follows:

$$1 / (1.002)^n$$

"n" is the number of quarters since the Fixing Date on 1 February 2005 with $n_1 = 1$ May 2005

The "Final Reference Price" is equal to the the average Closing Price of the Index as determined by the Certificate Agent during a Valuation Period (§ 5 (1)) based on the Closing Prices of the Index (§ 12 (2)) as per such Valuation Date.

The "Initial Reference Price of the Index" is the Index level as determined by the Certificate Agent on 1 February 2005 (the "Fixing Date").

§ 2

Form of Certificates; Common Securities Depository ; Transfer

- (1) The 1,000,000 Certificates issued by the Issuer are represented in a permanent global bearer certificate (the "Global Bearer Certificate"). No definitive Certificates will be issued. The claim of the holders of the Certificates for delivery of definitive Certificates shall be excluded.
- (2) The Global Bearer Certificate will be deposited with Clearstream Banking Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main ("Clearstream"). The Certificates may be transferred in the form of co-ownership

interests.

- (3) Im Effektengiroverkehr sind die Zertifikate einzeln übertragbar.

- (3) The Certificates may be transferred individually in the collective securities settlement procedure.

§ 3 Status

Die Zertifikate begründen unmittelbare, unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen sonstigen gegenwärtigen und künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

§ 3 Status

The Certificates constitute direct, unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer, ranking equally among themselves and with all other present and future unsecured and unsubordinated obligations of the Issuer, other than obligations preferred by mandatory provisions of law.

§ 4 Ausübungsfrist; Ausübung der Zertifikatsrechte; Kündigung

- (1) Das Zertifikatsrecht kann, vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung durch Kündigung gemäß § 4(5) bzw. § 12(6), jeweils zum 3. Februar eines Jahres (der "Ausübungstag"), bis 10:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main) (die "Ausübungsfrist") ausgeübt werden. Sollte dieser Tag kein Bankgeschäftstag (§ 5(2)) sein, gilt der folgende Bankgeschäftstag als Ausübungstag.
- (2) Zertifikatsrechte können jeweils nur für mindestens 1 Zertifikat bzw. ein ganzzahliges Vielfaches davon ausgeübt werden. Eine Ausübung von weniger als 1 Zertifikat ist ungültig und entfaltet keine Wirkung. Eine Ausübung von mehr als 1 Zertifikat, deren Anzahl nicht durch 1 teilbar ist, gilt als Ausübung der nächstkleineren Anzahl von Zertifikaten, die durch 1 teilbar ist.
- (3) Zur wirksamen Ausübung der Zertifikatsrechte müssen innerhalb der Ausübungsfrist die folgenden Bedingungen erfüllt

§ 4 Exercise Period; Exercise of Certificate Rights; Acceleration

- (1) The Certificate Right may be exercised, subject to an acceleration by way of termination pursuant to § 4(5) or § 12(6), in each case on 3 February of any year (the "Exercise Date") by 10:00 a.m. (local time Frankfurt am Main) (the "Exercise Period"). If such day is not a Banking Day (§ 5(2)), the succeeding Banking Day shall be the Exercise Date.
- (2) Certificate Rights may in each case only be exercised for at least 1 Certificate or an integral multiple thereof. An exercise of less than 1 Certificate shall be null and void and of no consequence. An exercise of more than 1 Certificates, the number of which is not divisible by 1, shall be deemed an exercise of the next lower number of Certificates, which is divisible by 1.
- (3) For an effective exercise of the Certificate Rights the following conditions have to be met within the Exercise Period:

sein:

- | | |
|---|--|
| <p>(a) Bei der Zertifikatsstelle (§ 8) muss eine ordnungsgemäß ausgefüllte und rechtsverbindlich unterzeichnete Erklärung (die "Ausübungserklärung") des Inhabers der Zertifikate, dass er das durch das Zertifikat verbriefte Recht ausübt, eingegangen sein. Die Ausübungserklärung ist unwiderruflich und bindend und hat unter anderem folgende Angaben zu enthalten: (i) den Namen des Zertifikatsinhabers, (ii) die Bezeichnung und die Anzahl der Zertifikate, deren Zertifikatsrechte ausgeübt werden, und (iii) das Euro-Konto des Inhabers der Zertifikate bei einem Kreditinstitut in der Bundesrepublik Deutschland, auf das der nach § 1(2) gegebenenfalls zu zahlende Abrechnungsbetrag überwiesen werden soll;</p> <p>(b) die Übertragung der betreffenden Zertifikate auf die Zertifikatsstelle, und zwar entweder (i) durch eine unwiderrufliche Anweisung an die Zertifikatsstelle, die Zertifikate aus dem gegebenenfalls bei der Zertifikatsstelle unterhaltenen Wertpapierdepot zu entnehmen oder (ii) durch Gutschrift der Zertifikate auf das Konto Nr. 7307 der Zahlstelle (§ 8) bei der Clearstream.</p> | <p>(a) A duly executed notice with legally binding signature (the "Exercise Notice") of the holder of the Certificates has to be received by the Certificate Agent (§ 8) to the effect that the right represented by the Certificate is exercised. The Exercise Notice shall be irrevocable and binding and, inter alia, has to specify the following: (i) the name of the holder of the Certificates; (ii) the description and number of the Certificates for which the Certificate Rights are exercised, and (iii) the Euro-account with a bank in the Federal Republic of Germany of the holder of the Certificates to which the Settlement Amount payable pursuant to § 1(2), if applicable, is to be transferred;</p> <p>(b) the transfer of the relevant Certificates to the Certificate Agent, either (i) by way of an irrevocable instruction to the Certificate Agent to withdraw the Certificates from the securities deposit account, if any, maintained with the Certificate Agent or (ii) by way of crediting the Certificates to the account no. 7307 maintained by the Paying Agent (§ 8) with Clearstream.</p> |
| <p>(4) Alle im Zusammenhang mit der Ausübung von Zertifikaten anfallenden Steuern, Gebühren oder Abgaben sind von dem Zertifikatsinhaber zu tragen und zu zahlen.</p> | <p>(4) All taxes, governmental fees or duties incurred in connection with the exercise of Certificates are to be borne and paid by the holder of the Certificates.</p> |
| <p>(5) Die Emittentin ist berechtigt, die noch nicht ausgeübten Zertifikate unter Wahrung einer Kündigungsfrist von zwei Jahren durch Bekanntmachung gemäß § 9 unter Angabe des Kündigungstages (der "Kündigungstag") zu kündigen. Die Kündigung kann jährlich, jeweils zum</p> | <p>(5) The Issuer shall be entitled to terminate the Certificates not yet exercised, with a termination period of two years, by way of notification pursuant to § 9 specifying the termination date (the "Termination Date"). The Certificates can be terminated annually effective 3 February, for the first time</p> |

3. Februar, erstmals zum 3. Februar 2008, erfolgen und wird zwei Jahre nach der Bekanntmachung zum 3. Februar wirksam. Sollte dieser Tag kein Bankgeschäftstag sein, gilt der folgende Bankgeschäftstag als Kündigungstag. Im Falle der Kündigung zahlt die Emittentin an jeden Zertifikatsinhaber einen Betrag (der "Kündigungsbetrag"), der dem Abrechnungsbetrag (§ 1(2)) am Bewertungstag (§ 5(1)) entspricht.

effective 3 February 2008, and becomes effective two years after the notification as of 3 February. If such day is not a Banking Day, the succeeding Banking Day shall be the Termination Date. In the case of termination the Issuer shall pay to each holder of Certificates a sum (the "Termination Amount") equal to the Settlement Amount (§ 1(2)) on the Valuation Date (§ 5(1)).

§ 5

Bewertungstag; Bewertungszeitraum; Bankgeschäftstag

- (1) "Bewertungstag" ist, vorbehaltlich § 7(1), ein Bankgeschäftstag innerhalb eines "Bewertungszeitraums" von fünf Bankgeschäftstagen beginnend mit und inklusive dem jeweiligen Ausübungstag bzw. Kündigungstag. Falls ein Bewertungstag in einem Bewertungszeitraum kein Bankgeschäftstag in Frankfurt am Main ist, gilt jeweils der folgende Bankgeschäftstag als Bewertungstag.
- (2) "Bankgeschäftstag" ist, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelung, jeder Tag, an dem die Banken in der jeweils bezeichneten Stadt geöffnet sind und der zugrunde liegende Index nach den dafür maßgebenden Bestimmungen festgestellt wird. Im Zusammenhang mit Zahlungsvorgängen gemäß § 6 ist "Bankgeschäftstag" jeder Tag, an dem das TARGET-System geöffnet ist und Clearstream Zahlungen abwickelt. "TARGET-System" bezeichnet das Trans-European Automated Real-time Gross settlement Express Transfer-System.

§ 6

Zahlung des Abrechnungs- bzw. Kündigungsbetrages

Die Emittentin wird bis zu dem fünften Bankgeschäftstag nach dem Ende des Bewertungszeitraums die Überweisung des gegebenenfalls zu beanspruchenden Abrechnungs-

§ 5

Valuation Date; Valuation Period; Banking Day

- (1) Subject to § 7(1), the "Valuation Date" in each case shall be a Banking Day within a "Valuation Period" of five Banking Days starting with and including the relevant Exercise Date or the Termination Date. If such Valuation Date within a Valuation Period is not a Banking Day in Frankfurt am Main, the succeeding Banking Day in Frankfurt am Main shall be the Valuation Date.
- (2) "Banking Day" means, subject to the provision set out below, each day on which banks in the cities specified are open for business and the underlying Index is determined according to the relevant rules. In relation to payments pursuant to § 6, "Banking Day" means each day, on which the TARGET-System is open for business and Clearstream settles payments. "TARGET-System" refers to the Trans-European Automated Real-time Gross settlement Express Transfer system.

§ 6

Payment of the Settlement or Termination Amount

The Issuer will cause by the fifth Banking Day following the end of the Valuation Period the transfer of the Settlement Amount or Termination Amount to be paid, if any, to Clearstream to be

betrages bzw. Kündigungsbetrages an die Clearstream zur Gutschrift auf die Konten der Hinterleger der Zertifikate bei der Clearstream veranlassen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, Gebühren oder Abgaben sind von dem Inhaber der Zertifikate zu tragen und zu zahlen. Die Emittentin bzw. die Zahlstelle ist berechtigt, von dem Abrechnungsbetrag bzw. dem Kündigungsbetrag etwaige Steuern, Gebühren oder Abgaben einzubehalten, die von dem Inhaber der Zertifikate gemäß vorstehendem Satz und § 4(4) zu zahlen sind.

credited to the accounts of the persons depositing the Certificates with Clearstream. The holder of the Certificates will be required to bear and pay all taxes, governmental fees and other duties incurred in this context. The Issuer or the Paying Agent, respectively, will be entitled to withhold any taxes, governmental fees or duties from the Settlement Amount or the Termination Amount which are payable by the holder of the Certificates pursuant to the preceding sentence or § 4(4).

**§ 7
Marktstörungen**

- (1) Wenn nach Auffassung der Emittentin an dem Festlegungstag oder an einem Bewertungstag eine Marktstörung (§ 7(2)) vorliegt, dann wird der Festlegungstag oder der jeweilige Bewertungstag auf den nächstfolgenden Bankgeschäftstag, an dem keine Marktstörung mehr vorliegt, verschoben. Die Emittentin wird sich bemühen, den Beteiligten unverzüglich gemäß § 9 mitzuteilen, dass eine Marktstörung eingetreten ist. Eine Pflicht zur Mitteilung besteht jedoch nicht. Wenn ein Bewertungstag aufgrund der Bestimmungen dieses Absatzes um acht Bankgeschäftstage verschoben worden ist und auch an diesem Tag die Marktstörung fortbesteht, dann gilt dieser Tag als der Bewertungstag, wobei die Emittentin den Abrechnungsbetrag nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB sowie unter Berücksichtigung der an dem Bewertungstag herrschenden Marktgegebenheiten, bestimmen wird.
- (2) Eine "Marktstörung" bedeutet die vorübergehende Suspendierung oder wesentliche Einschränkung des Handels
 - (i) an der/den Börse(n) bzw. in dem Markt/den Märkten, an/in der/dem/denen die dem Index zugrunde liegenden Werte notiert bzw. gehandelt werden, allgemein

**§ 7
Market Disruptions**

- (1) If, in the opinion of the Issuer, a Market Disruption (§ 7(2)) prevails on the Fixing Date or on any Valuation Date, the Fixing Date or the relevant Valuation Date concerned shall be postponed to the next succeeding Banking Day on which no Market Disruption prevails. The Issuer shall endeavor to notify the parties pursuant to § 9 without delay of the occurrence of a Market Disruption. However, there is no notification obligation. If any Valuation Date, due to the provisions of this subparagraph has been postponed by eight Banking Days, and if the Market Disruption continues to prevail on this day, this day shall be deemed the Valuation Date, in which case the Issuer will determine the Settlement Amount at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code and taking into account the market conditions prevailing on the Valuation Date.
- (2) A „Market Disruption“ shall mean a temporary suspension or significant restriction of trading
 - (i) on the Stock Exchange/s or in the market/s on/in which the underlying values of the Index are quoted or traded in general or

oder

- | | | | |
|-------|--|-------|--|
| (ii) | einzelner dem Index zugrunde liegender Werte an der/den Börse(n) bzw. in dem Markt/den Märkten, an/in der/dem/denen diese Werte notiert bzw. gehandelt werden, sofern eine wesentliche Anzahl oder ein wesentlicher Anteil unter Berücksichtigung der Marktkapitalisierung betroffen ist (als wesentliche Anzahl oder als wesentlicher Anteil gilt eine solche oder ein solcher von mehr als 20 %), oder | (ii) | of individual underlying values of the Index on the stock exchange/s or in the market/s on/in which these values are quoted or traded, provided that a major number or a material portion in terms of market capitalization is concerned (a number or amount in excess of 20 % shall be deemed to be material), or |
| (iii) | in Options- oder Terminkontrakten in Bezug auf den Index oder dem Index zugrunde liegende Werte an der Maßgeblichen Terminbörse, falls solche Options- oder Terminkontrakte dort gehandelt werden. "Maßgebliche Terminbörse" ist diejenige Terminbörse, an der der umsatzstärkste Handel in Bezug auf Options- oder Terminkontrakte auf den Index oder dem Index zugrunde liegende Werte stattfindet, oder | (iii) | in options or futures contracts with respect to the Index or its underlying components on the Relevant Options Exchange, if such options or futures contracts are traded on such exchange. The Relevant Options Exchange is the Options Exchange on which the largest volume of options or futures contracts on the Index or its underlying components is being traded, or |
| (iv) | aufgrund der Anordnung einer Behörde oder der betreffenden Börse bzw. des betreffenden Marktes, oder | (iv) | caused by an order of any governmental authority or the relevant exchange or the relevant market, or |
| (v) | die Suspendierung oder Verschiebung der Berechnung des Index durch die Berechnungsstelle. | (v) | means the suspending or deferring of the calculation of the Index by the Calculation Agent. |

Eine Beschränkung der Stunden oder Anzahl der Tage, an denen ein Handel stattfindet, gilt nicht als Marktstörung, sofern die Einschränkung auf einer vorher angekündigten Änderung der regulären Handelszeiten der betreffenden Börse bzw. des betreffenden Marktes beruht. Eine im Laufe eines Tages eintretende Beschränkung im Handel aufgrund von Preisbewegungen, die bestimmte vorgegebene Grenzen überschreiten, gilt nur dann als Marktstörung, wenn diese Beschränkung bis zum Ende der Handelszeit an dem betreffenden Tag fort dauert.

§ 8

Zertifikatsstelle, Zahlstelle

- (1) "Zertifikatsstelle" ist die UBS Investment Bank AG, Stephanstraße 14 - 16, 60313 Frankfurt am Main, die diese Funktion in Übereinstimmung mit diesen Zertifikatsbedingungen übernommen hat. "Zahlstelle" ist die UBS Limited, 1 Finsbury Avenue, London EC2M 2PP, United Kingdom. Die Zertifikatsstelle und die Zahlstelle handeln ausschließlich für die Emittentin und stehen nicht in einem Auftrags-, Treuhand- oder Vertretungsverhältnis zu den Inhabern der Zertifikate. Die Zertifikatsstelle und die Zahlstelle haften dafür, dass sie im Zusammenhang mit den Zertifikaten Berechnungen oder Anpassungen vornehmen, nicht vornehmen oder nicht richtig vornehmen oder sonstige Maßnahmen treffen oder unterlassen nur, wenn und soweit sie die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns verletzt haben.
- (2) Die Zertifikatsstelle und die Zahlstelle sind berechtigt, jederzeit ihr Amt als Zertifikatsstelle bzw. Zahlstelle niederzulegen. Die Niederlegung wird nur wirksam mit der Bestellung eines anderen Finanzinstituts zur Zertifikatsstelle bzw. Zahlstelle durch die Emittentin. Niederlegung und Bestellung werden unverzüglich gemäß § 9 bekannt gemacht.

A restriction of the hours or the number of days during which trading is effected is not deemed a Market Disruption, if the restriction is based on a change in regular trading hours of the relevant stock exchange or market announced in advance. A restriction of trading which is levied during the course of any day due to price developments exceeding certain prescribed limits shall only be deemed a Market Disruption, if such restriction continues until the end of trading hours on the relevant day.

§ 8

Certificate Agent, Paying Agent

- (1) "Certificate Agent" shall be UBS Investment Bank AG, Stephanstrasse 14 - 16, 60313 Frankfurt am Main, which has assumed this function pursuant to these Terms and Conditions of Certificates. UBS Limited, 1 Finsbury Avenue, London EC2M 2PP, United Kingdom is the paying agent (the "Paying Agent"). The Certificate Agent and the Paying Agent act exclusively on behalf of the Issuer and there is no relationship of agency or trust between the Certificate Agent and the holders of the Certificates. The Certificate Agent and the Paying Agent shall be held responsible for making or failing to make or incorrectly making any calculations or adjustments in connection with the Certificates or for taking or failing to take any other measures, only if, and insofar as, they fail to act with the due diligence of a prudent businessman.
- (2) The Certificate Agent and the Paying Agent are entitled to retire at any time from their offices as Certificate Agent or Paying Agent. Such retirement shall only become effective if another financial institution is appointed by the Issuer as Certificate Agent or Paying Agent, as the case may be. Notices of retirement and appointment will be published in accordance with § 9.

- | | |
|--|--|
| <p>(3) Die Zertifikatsstelle und die Zahlstelle sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.</p> | <p>(3) The Certificate Agent and the Paying Agent are exempt from the restrictions under § 181 of the German Civil Code.</p> |
|--|--|

§ 9

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, welche die Zertifikate betreffen, werden in einem überregionalen Börsenpflichtblatt und, sofern rechtlich erforderlich, im Bundesanzeiger veröffentlicht.

§ 9

Publications

Announcements relating to the Certificates will be published in a supra-regional mandatory newspaper (Börsenpflichtblatt) and, to the extent required by law, in the German Federal Gazette (Bundesanzeiger).

§ 10

Aufstockung

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit weitere Zertifikate mit gleicher Ausstattung zu begeben, so dass sie mit den Zertifikaten zusammengefasst werden, eine einheitliche Emission mit ihnen bilden und ihre Anzahl erhöhen. Der Begriff "Zertifikate" umfasst im Fall einer solchen Aufstockung auch solche zusätzlich begebenen Zertifikate.

§ 10

Additional Certificates

The Issuer is entitled at any time to issue additional Certificates with identical terms so as to consolidate them with the Certificates, to form a single issue with them and to increase their number. In case of such an additional issue the term "Certificates" shall also refer to such additionally issued certificates.

§ 11

Ersetzung der Emittentin

- (1) Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Inhaber von Zertifikaten eine andere Gesellschaft der UBS-Gruppe, deren Anteile direkt oder indirekt mehrheitlich von der UBS AG gehalten werden, als Emittentin (die "Neue Emittentin") hinsichtlich aller Verpflichtungen aus oder in Verbindung mit den Zertifikaten an die Stelle der Emittentin zu setzen, sofern
- (a) die Neue Emittentin alle Verpflichtungen der Emittentin aus oder in Verbindung mit den Zertifikaten übernimmt,
 - (b) die Neue Emittentin alle etwa notwendigen Genehmigungen von den zuständigen Behörden erhalten hat, wonach die Neue Emittentin alle sich aus oder in Verbindung mit den Zertifikaten

§ 11

Substitution of the Issuer

- (1) The Issuer is entitled, without the consent of the holders of the Certificates, to substitute for the Issuer another company of the UBS Group, the majority of whose shares, directly or indirectly, is held by UBS AG, as issuer (the "New Issuer") with respect to all obligations under or in connection with the Certificates, provided that
- (a) the New Issuer assumes all obligations of the Issuer under or in connection with the Certificates,
 - (b) the New Issuer has obtained all necessary authorizations, if any, by the competent authorities pursuant to which the New Issuer may meet all obligations arising under or in connection with the

- | | |
|--|---|
| <p>ergebenden Verpflichtungen erfüllen kann und Zahlungen ohne Einbehalt oder Abzug von irgendwelchen Steuern, Gebühren oder Abgaben an die Zahlstelle (§ 8) transferieren darf, und</p> | <p>Certificates and transfer to the Paying Agent (§ 8) any payments without withholding or deduction of any taxes, governmental fees or duties, and</p> |
| <p>(c) die Emittentin, unbeding und unwiderruflich die Verpflichtungen der Neuen Emittentin garantiert.</p> | <p>(c) the Issuer, unconditionally and irrevocably guarantees the obligations of the New Issuer.</p> |
| <p>(2) Im Falle einer solchen Ersetzung der Emittentin gilt jede in diesen Zertifikatsbedingungen enthaltene Bezugnahme auf die Emittentin fortan als auf die Neue Emittentin bezogen.</p> | <p>(2) In case of such a substitution of the Issuer any reference in these Terms and Conditions of Certificates to the Issuer shall forthwith be deemed to refer to the New Issuer.</p> |
| <p>(3) Eine Ersetzung der Emittentin gemäß § 11 ist für die Inhaber von Zertifikaten bindend und unverzüglich gemäß § 9 bekannt zu machen.</p> | <p>(3) The substitution of the Issuer pursuant to § 11 shall be binding on the holders of the Certificates and be published without delay in accordance with § 9.</p> |

§ 12

Index; Berechnungsstelle; Anpassungen; Vorzeitige Kündigung

- (1) Der Index wird von Global Property Research BV, Amsterdam, (die "Berechnungsstelle") berechnet und veröffentlicht.
- (2) Der "Schlusskurs des Index" ist der Indexwert, der an einem Tag, an dem der Index von der Berechnungsstelle berechnet wird, von der Berechnungsstelle als "Schlusskurs" festgestellt wird.
- (3) Wird der Index nicht mehr von der Berechnungsstelle, sondern von einer anderen Person, Gesellschaft oder Institution, die die Emittentin nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB für geeignet hält (die "Neue Berechnungsstelle") berechnet und veröffentlicht, so wird der Abrechnungsbetrag auf der Grundlage des von der Neuen Berechnungsstelle berechneten und veröffentlichten Schlusskurses des Index berechnet. Ferner gilt dann jede in diesen Zertifikatsbedingungen enthaltene Bezugnahme auf die Berechnungs-

§ 12

Index; Calculation Agent; Adjustments; Early Termination

- (1) The Index will be calculated and published by Global Property Research BV, Amsterdam, (the "Calculation Agent").
- (2) The "Closing Price of the Index" means the value of the Index determined by the Calculation Agent as "Closing Price" on a day on which the Index is calculated by the Calculation Agent.
- (3) If the Index is no longer calculated and published by the Calculation Agent but by another person, company or institution instead deemed suitable by the Issuer at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code (the "New Calculation Agent"), the Settlement Amount will be calculated on the basis of the Closing Price of the Index calculated and published by the New Calculation Agent. In addition, any reference in these Terms and Conditions of Certificates to the Calculation Agent shall, as far as the

stelle, sofern es der Zusammenhang erlaubt, als Bezugnahme auf die Neue Berechnungsstelle.

- (4) Veränderungen in der Berechnung des Index (einschließlich Bereinigungen) oder der Zusammensetzung oder Gewichtung der Kurse oder Wertpapiere, auf deren Grundlage der Index berechnet wird, führen nicht zu einer Anpassung des Zertifikatsrechts, es sei denn, dass das an einem Bewertungstag maßgebende Konzept und die Berechnung des Index infolge einer Veränderung (einschließlich einer Bereinigung) nach Auffassung der Emittentin nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB nicht mehr vergleichbar ist mit dem bisher maßgebenden Konzept oder der maßgebenden Berechnung des Index. Dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund irgendeiner Änderung trotz gleichbleibender Kurse der in dem Index enthaltenen Einzelwerte und ihrer Gewichtung eine wesentliche Änderung des Indexwertes ergibt. Eine Anpassung des Zertifikatsrechts kann auch bei Aufhebung des Index und/oder seiner Ersetzung durch einen anderen Index erfolgen. Zum Zweck einer Anpassung des Zertifikatsrechts ermittelt die Emittentin nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB einen angepassten Wert je Index-Punkt, der bei der Berechnung des Abrechnungsbetrages zugrunde gelegt wird und in seinem wirtschaftlichen Ergebnis der bisherigen Regelung entspricht, und bestimmt unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der Veränderung den Tag, zu dem der angepasste Wert je Index-Punkt erstmals zugrunde zu legen ist. Der angepasste Wert je Index-Punkt sowie der Zeitpunkt seiner erstmaligen Anwendung werden unverzüglich gemäß § 9 bekannt gemacht.
- (5) Wird der Index zu irgendeiner Zeit aufgehoben und/oder durch einen anderen Index ersetzt, legt die Emittentin nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, gegebenenfalls unter entsprechender An-

context so permits, be deemed to refer to the New Calculation Agent.

- (4) Changes in the calculation of the Index (including adjustments) or in the components or weighting of the prices or securities on the basis of which the Index is calculated will not trigger an adjustment of the Certificate Right, unless the relevant concept on any Valuation Date and the calculation of the Index are, in the opinion of the Issuer, at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code, no longer comparable with the existing relevant concept or the relevant calculation of the Index. This shall apply in particular if, due to any change, although the prices of the individual securities comprised by the Index and their weighting remain unchanged, there is a substantial variation in the value of the Index. An adjustment of the Certificate Right may also be made if the Index is cancelled and/or replaced with another Index. For purposes of an adjustment of the Certificate Right the Issuer shall, at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code, determine an adjusted value per Index point as the basis of calculation of the Settlement Amount, which for economic purposes corresponds to the existing provisions and shall determine the day as from which the adjusted value per Index point shall be applicable, taking into account the date of the change. The adjusted value per Index point as well as the date of its initial application shall be published without delay pursuant to § 9.
- (5) If the Index is at any time cancelled and/or replaced with another Index, the Issuer shall, at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code, determine, if applicable, in combination

passung des Zertifikatsrechts gemäß § 12(4), fest, welcher Index künftig zugrunde zu legen ist (der "Nachfolge-Index"). Der Nachfolge-Index sowie der Zeitpunkt seiner erstmaligen Anwendung werden unverzüglich gemäß § 9 bekanntgemacht. Jede in diesen Zertifikatsbedingungen enthaltene Bezugnahme auf den Index gilt dann, sofern es der Zusammenhang erlaubt, als Bezugnahme auf den Nachfolge-Index.

with a relevant adjustment of the Certificate Right pursuant to § 12(4), which index shall be applicable in the future (the "Successor Index"). The Successor Index as well as the date as of which it will become applicable shall be published without delay pursuant to § 9. Any reference in these Terms and Conditions of Certificates to the Index shall then, if the context so permits, be deemed to refer to the Successor Index.

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| (6) | Ist nach Ansicht der Emittentin, nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, eine Anpassung des Zertifikatsrechts oder die Festlegung eines Nachfolge-Index oder die Fortsetzung der Lizenzvereinbarung zwischen der Berechnungsstelle und der Emittentin, aus welchen Gründen auch immer (jeweils der "Vorzeitige Kündigungsgrund"), nicht möglich, wird die Emittentin für die Weiterrechnung und Veröffentlichung des Index auf der Grundlage des bisherigen Indexkonzeptes und des letzten festgestellten Indexwertes Sorge tragen oder die Zertifikate insgesamt, jedoch nicht einzeln, vorzeitig durch Bekanntmachung gemäß § 9 (die "Vorzeitige Kündigung") mit einer Frist von 10 Bankgeschäftstagen (der "Vorzeitige Kündigungstag") kündigen. Die vorstehenden Maßnahmen werden unverzüglich gemäß § 9 bekannt gemacht. | (6) | If, in the opinion of the Issuer at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code, an adjustment of the Certificate Right or the determination of a Successor Index or the continuation of the license agreement between the Calculation Agent and the Issuer is not practicable for whatever reason (in each case the "Early Termination Event"), the Issuer shall, at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code, provide for the continued calculation and publication of the Index on the basis of the existing Index concept and the most recently determined Index value, or to early terminate the Certificates in full, but not only some of them, giving 10 Banking Days notice (the "Early Termination Date") by Publication pursuant to § 9 (the "Early Termination"). The above measures shall be published without delay pursuant to § 9. |
| (7) | Ein Vorzeitiger Kündigungsgrund liegt auch dann vor, wenn die Emittentin, aus welchen Gründen auch immer, nicht mehr in der Lage ist, Deckungsgeschäfte zur Absicherung der Risiken und Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Zertifikaten einzugehen oder aufzulösen. | (7) | An Early Termination Event shall also be the fact that the Issuer becomes unable, for any reason whatsoever, to enter into or dispose of any transactions it deems necessary to hedge the risks or obligations with respect to the Certificates. |
| (8) | In Zweifelsfällen über das Entstehen des Vorzeitigen Kündigungsgrunds entscheidet die Emittentin gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen. | (8) | The Issuer reserves the right to determine in cases of doubt the occurrence of an Early Termination Event. Such determination shall be done at the Issuer's reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code. |

- | | |
|--|--|
| <p>(9) Im Fall einer Vorzeitigen Kündigung wird die Emittentin an jeden Zertifikatsinhaber auf jedes von ihm gehaltene Zertifikat einen Betrag (der "Vorzeitige Kündigungsbetrag") zahlen, den sie nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) als angemessenen Marktpreis eines Zertifikats am Vorzeitigen Kündigungstag festlegt. Soweit die vorstehenden Bestimmungen für die Vorzeitige Kündigung der Zertifikate durch die Emittentin nicht entgegenstehen, finden im Übrigen auf den Vorzeitigen Kündigungsbetrag und seine Zahlung die in diesen Zertifikatsbedingungen enthaltenen Bestimmungen über den Abrechnungsbetrag entsprechende Anwendung.</p> | <p>(9) In case of an Early Termination of the Certificates the Issuer will pay to the Certificate holders in respect of each Certificate held by such holder an amount (the "Early Termination Amount") which shall be determined by the Issuer at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code and shall adequately reflect the market value of each Certificate on the Early Termination Date. Provided that the above-mentioned rulings for the Issuer's Early Termination of the Certificates do not contradict, the provisions of these Terms and Conditions of Certificates relating to the Settlement Amount shall apply mutatis mutandis to such Early Termination Amount.</p> |
| <p>(10) Die in den vorgenannten § 12(3) bis (9) erwähnten Ermittlungen der Emittentin nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB sind abschließend und verbindlich, es sei denn, es liegt ein offensichtlicher Irrtum vor.</p> | <p>(10) The determination of the Issuer pursuant to the above 12(3) through (9) at its reasonable discretion pursuant to § 315 of the German Civil Code shall be conclusive and binding, except where there is a manifest error.</p> |

§ 13

Verschiedenes

- (1) Form und Inhalt der Zertifikate sowie alle Rechte und Pflichten aus den in diesen Zertifikatsbedingungen geregelten Angelegenheiten bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Erfüllungsort ist Frankfurt am Main.
- (3) Gerichtsstand für alle Klagen oder sonstigen Verfahren aus oder im Zusammenhang mit den Zertifikaten ist Frankfurt am Main.
- (4) Die UBS AG, Niederlassung London, in ihrer Funktion als Emittentin und die UBS Limited in ihrer Funktion als Anbieterin und Federführerin ernennen hiermit die UBS Investment Bank AG, Stephanstraße 14 –

§ 13

Miscellaneous

- (1) Form and contents of the Certificates as well as all rights and duties arising from the matters provided for in these Terms and Conditions of Certificates shall in every respect be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.
- (2) Place of performance shall be Frankfurt am Main.
- (3) Place of jurisdiction for all actions or other procedures under or in connection with the Certificates shall be Frankfurt am Main.
- (4) Each of UBS AG, London Branch in its role as Issuer and UBS Limited in its roles as offeror and lead manager hereby appoint UBS Investment Bank AG, Stephanstraße 14 – 16, 60313 Frankfurt am Main,

16, 60313 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland, als deutsche Bevollmächtigte, an die innerhalb der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen jedes Verfahrens aus oder im Zusammenhang mit den Zertifikaten die Zustellung bewirkt werden kann (die "Zustellungsbevollmächtigte"). Falls, aus welchem Grund auch immer, die Zustellungsbevollmächtigte diese Funktion nicht mehr ausübt oder keine Anschrift innerhalb der Bundesrepublik Deutschland mehr hat, verpflichten sich die UBS AG, Niederlassung London, und die UBS Limited, eine Ersatz-Zustellungsbevollmächtigte in Deutschland zu ernennen. Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit, die Zustellung in jeder anderen gesetzlich zulässigen Weise zu bewirken.

- (5) Die Emittentin ist berechtigt, in diesen Zertifikatsbedingungen (i) offensichtliche Schreib- oder Rechenfehler oder sonstige offensichtliche Irrtümer sowie (ii) widersprüchliche oder lückenhafte Bestimmungen ohne Zustimmung der Inhaber der Zertifikate zu ändern bzw. zu ergänzen, wobei in den unter (ii) genannten Fällen nur solche Änderungen bzw. Ergänzungen zulässig sind, die unter Berücksichtigung der Interessen der Emittentin für die Inhaber der Zertifikate zumutbar sind, das heißt die finanzielle Situation der Inhaber der Zertifikate nicht wesentlich verschlechtern. Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Zertifikatsbedingungen werden unverzüglich gemäß § 9 bekannt gemacht.
- (6) Sollte eine Bestimmung dieser Zertifikatsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zwecken der unwirksamen Bestimmung so weit wie rechtlich möglich Rechnung trägt.

Federal Republic of Germany as their agent in the Federal Republic of Germany to receive service of process in any proceedings under or in connection with the Certificates in the Federal Republic of Germany (the "Agent of Process"). If, for any reason, such Agent of Process ceases to act as such or no longer has an address in the Federal Republic of Germany, UBS AG, London Branch and UBS Limited agree to appoint a substitute agent of process in the Federal Republic of Germany. Nothing herein shall affect the right to serve the process in any other manner permitted by law.

- (5) The Issuer is entitled to change or amend, as the case may be, in these Terms and Conditions of Certificates (i) any manifest writing or calculation errors or other manifest errors as well as (ii) any conflicting or incomplete provisions without the consent of the holders of the Certificates, provided that in the cases referred to under (ii) only such changes or amendments shall be permissible which, taking into account the interests of the Issuer, are acceptable to the holders of the Certificates, i.e. which do not materially impair the financial situation of the holders of the Certificates. Any changes or amendments of these Terms and Conditions of Certificates will be published without delay in accordance with § 9.

- (6) Should any provision of these Terms and Conditions of Certificates be or become invalid, in whole or in part, the other provisions shall remain in force. The invalid provision is to be replaced with a valid provision taking into account the economic purposes of the invalid provision as far as legally possible.

Frankfurt am Main, den 20. Januar 2005

UBS AG, Niederlassung London

UBS Limited, London
