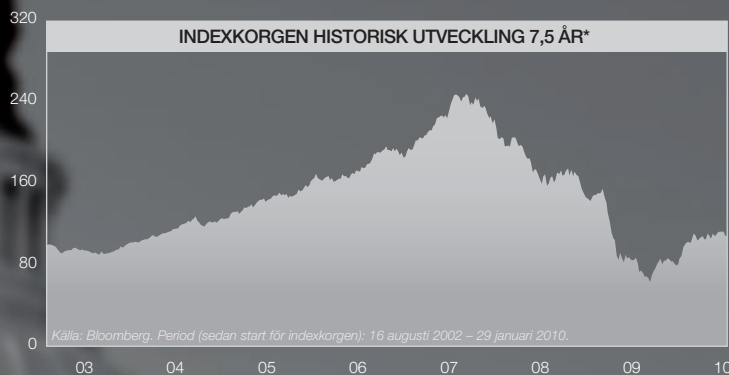


Fastigheter

”Investering som ger möjlighet till en god avkastning vid en framtida uppgång på den europeiska och amerikanska fastighetsmarknaden”



Emitteras av



HÖG
RISK

FASTIGHETER HÄVSTÅNGSCERTIFIKAT

EMITTENT	UBS AG, London Branch
ERBJUDS AV	Mangold Fond- kommission AB
TECKNAS TILL	31 mars 2010
KAPITALSKYDD	Nej
LÖPTID	2 år
VALUTA	SEK
MARKNADSSYN	Positiv
TECKNINGSKURS	17 000 kr / certifikat
COURTAGE	2 000 kr / certifikat
DELTAGANDEGRAD	100 % (indikativt)
TILLGÅNGSSLAG	Fastigheter



Washington D.C. har varit USA:s huvudstad sedan 1800. Innan dess samlades kongressen ofta i Philadelphia, som också fick vara temporär huvudstad innan Washington D.C. stod färdigt. För Washington D.C. köptes det in mark och skapades ett eget distrikt, District of Columbia, för att se till så att huvudstaden var delstatsoberoende. Washington D.C. lyder därför direkt under

kongressen som sitter i Capitolium. Kongressen har suttit i Capitolium ända sedan början av 1800-talet. Efter att byggnaden blivit nedbränd av engelsmännen 1814 valde man vid återuppbyggnaden att addera den kupol som Capitolium är så välkänd för idag. Ingen byggnad i Washington D.C., förutom Washington Monument, får vara högre än Capitolium.



Byggnadsår 1800 (stod klart)
Arkitekt William Thornton
Besöksadress 100 Constitution Ave

Möjligheter Fastigheter

En konjunkturvändning leder ofta till en vändning på fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaderna i USA och Europa visar tecken på att ha bottnat

Låga räntor stimulerar utlåningen

Risker Fastigheter

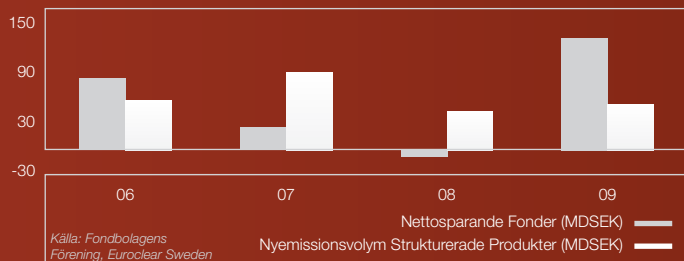
Fortsatt stort utbud av fastigheter till försäljning, även om de nu sjunker i snabb takt

Ökad försiktighet på grund av tidigare bubblor i fastighetspriserna

Osäkerhet kring framtida ränteläge och kreditmöjligheter

En simulerad investering i Fastigheter Hävstångscertifikat skulle de senaste sju och ett halvt åren givit en genomsnittlig avkastning om 48,37 procent.^{1)**}

1. STRUKTURERADE PRODUKTER – EN POPULÄR SPARFORM



2. FASTIGHETER HÄVSTÅNGSCERTIFIKAT

- ▶ Hög exponering – avkastningsgrundande belopp är 100 000 kr per hävstångscertifikat.
- ▶ Hög risk – hela det investerade beloppet riskeras.
- ▶ Stor potential till avkastning.
- ▶ Ej kapitalskyddad.

BAKGRUND²⁾

Att köpa en bostad är ofta den största investeringen man gör i livet och priset på fastigheter brukar därför vara en bra indikator på vart konjunkturen är på väg. Under en högkonjunktur ökar normalt efterfrågan på fastigheter eftersom inkomsterna och investeringsviljan ökar, och som en följd av detta stiger priserna.

Under krisen har priserna i USA och Europa fallit på grund av en minskad efterfrågan. Nu visar fastighetsmarknaden dock tecken på att ha bottnat.

Priset på fastigheter brukar vara en bra indikator på vart konjunkturen är på väg.

Både försäljningen av befintliga och nya bostäder i USA har ökat under 2009 och hus som ligger ute för försäljning försvinner snabbare från marknaden än tidigare. Bostadspriserna har börjat stiga, men befinner sig fortfarande på nivåer som är betydligt lägre än vad de var före krisen.

Utsikterna för världsekonomin har ljusnat betydligt och ett attraktivt prisläge gör nu att fler företag och privatpersoner börjar se sig om efter investeringsobjekt igen. En ökad tro på stigande fastighetspriser speglas också i att

fastighetsbolagens aktiekurser börjat stiga.

Fastigheter Hävstångscertifikat följer utvecklingen i europeiska och amerikanska fastighetsbolags aktiekurser. Att investera i fastighetsaktier är ett populärt sätt att exponera sig mot fastighetsmarknaden då det kräver betydligt lägre kapitalinsatser och marknaden är mer likvid.

I en ny studie utförd på uppdrag av European Public Real Estate Association (EPRA) framgår det att fastighetsbolagens kurser korrelerar väl med fastighetsmarknaden på medellång till lång sikt, även om den på kortare sikt påverkas av rörelser på aktiemarknaden.

Fastigheter visar generellt en förhållan-

devis låg korrelation med andra tillgångsklasser, vilket gör det till ett bra inslag i en väldiversifierad portfölj.

MÖJLIGHET

Fastigheter Hävstångscertifikat är framtagen för att ge möjlighet till en god avkastning vid en framtida uppgång på den europeiska och amerikanska fastighetsmarknaden.

RISK

Hävstångscertifikat erbjuder stor potential till avkastning men också högt risktagande då hävstångscertifikat inte är kapitalskyddade och hela det investerade beloppet kan förloras.

”Fastigheter Hävstångscertifikat erbjuder en offensiv uppsida med möjlighet till en god avkastning vid en framtida uppgång på den europeiska och amerikanska fastighetsmarknaden”

3. SÅ FUNGERAR ETT HÄVSTÅNGSCERTIFIKAT

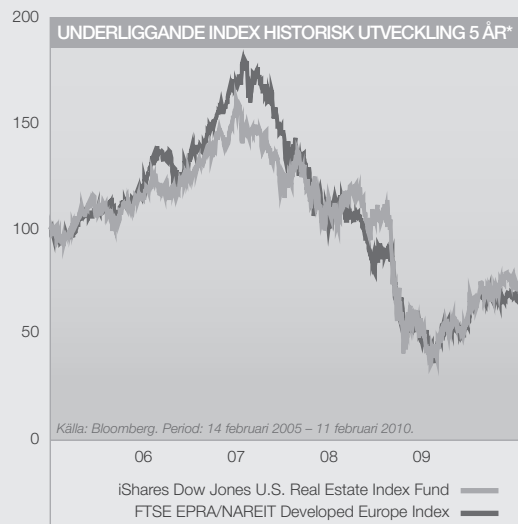
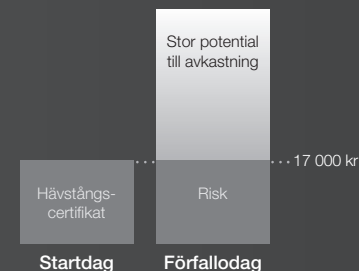
Ett hävstångscertifikat är en option som ger rätten, men inte skyldigheten, att köpa eller sälja en underliggande exponering, till exempel aktier, valutor och råvaror, till ett på förhand bestämt pris vid en given tidpunkt. Hävstångscertifikatet ger en hävstång genom att en liten investering kan ge en stor exponering mot underliggande exponering. Investeringen har alltså stor avkastningspotential, men också hög risk.

Är underliggande exponering oförändrad eller har

gått ned i värde på förfalldagen så förfaller hävstångscertifikatet värdelöst och investerat belopp går förlorat. Om priset på underliggande exponering har gått upp så erhålls ett belopp som står i relation till denna uppgång.

Villkoren varierar också beroende på vilken månad du väljer att placera och vilken deltagandegrad som gäller just då.

HÖG RISK



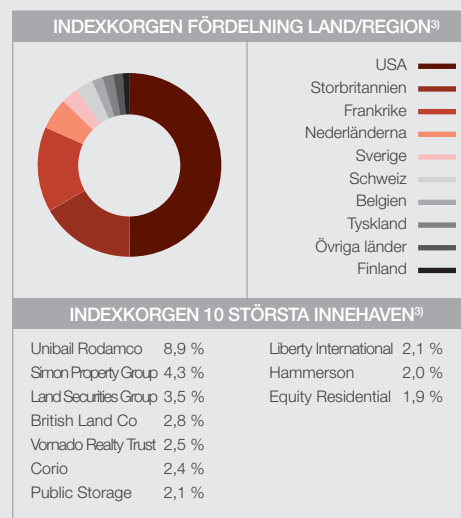
VAD SÄGER HISTORIEN?*

Underliggande index ligger idag på en nivå som är cirka 30 procent lägre än för fem år sedan och 55-60 procent lägre än toppnoteringarna under 2007. Här intill visas utvecklingen.

VAD SÄGER PROGNOSEN?

Både USA och Europa ser ut att ha lämnat recessionen bakom sig. Nedan visas IMF:s tillväxtprognos för EU och USA som BNP-utveckling i procent.

REGION	2010	2011	2012
EU	0,5 %	1,8 %	2,3 %
USA	1,5 %	2,8 %	2,6 %



INDEXKORGEN

Korgen är likaviktad i två index. FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index är ett kapitalviktat index som består av de mest handlade fastighetsbolagen i Europa. Syftet är att spegla de europeiska fastighetsbolagens aktieutveckling. För mer information se www.ftse.com.

iShares Dow Jones U.S. Real Estate Index Fund är en börshandlad fond som investerar i amerikanska fastighetsbolag och syftar till att följa utvecklingen i Dow Jones Real Estate Index. Fonden investerar till största delen i amerikanska fastighetsbolag. För mer information se www.ishares.com.

4. RÄTT TID ATT SE ÖVER DINA PLACERINGAR

De ekonomiska marknaderna förändras ständigt. Det som tidigare varit rätt, kanske inte passar längre.

Du kanske sitter med placeringar som kan löna sig att placera om i mer attraktiva alternativ som är konstruerade för dagens marknadsförutsättningar. Ett effektivt sätt att bygga upp en långsiktig förvaltning av strukturerade placeringar är att utvärdera de erbjudanden som ges vid varje emissionstillfälle i syfte att uppnå en bra mix mellan avkastning och risk.

5. EN OPTIMAL PORTFÖLJ

Hör med din rådgivare vilka publika emissioner som erbjuds just nu. Vid varje emission är målsättningen att ta fram optimala investeringsalternativ givet rådande marknadsförutsättningar. Målet är dessutom att placeringarna ska komplettera varandra. Detta dels för att uppfylla olika investeringsbehov och dels för att de tillsammans ska bilda en välbalanserad portfölj.

Här till höger följer en rekommenderad portfölj.

Tecknas till
31 mars

HUR BERÄKNAS AVKASTNINGEN?

Storleken på avkastningen beror på två faktorer:

- ▶ Indexkorgavkastningen
- ▶ Deltagandegraden

Indexkorgavkastningen är baserad på utvecklingen för indexkorgen under löptiden med beaktande av relevant startkurs och slutkurs. Startkursen bestäms som stängningskursen första dagen på löptiden. Slutkurs bestäms som ett medelvärde med hänsyn tagen till de sju genomsnittsdagarna under löptidens sista sex månader. Att använda medelvärdet av sju genomsnittsdagar kan

ge en högre eller lägre avkastning än att observera vid endast ett tillfälle.

Fastigheter Hävstångscertifikat tecknas till kursen 17 000 kr per hävstångscertifikat och har en indikativ deltagandegrad om 100 procent av uppgången i indexkorgen. Slutgiltig deltagandegrad fastställs senast på startdagen och kan bli såväl högre som lägre än indikerat. Det avkastningsgrundande beloppet är ej kapitalskyddat och hela det investerade beloppet kan förloras vid en utebliven eller negativ tillväxt i indexkorgen.

Avkastningen ges slutligen genom att multiplicera deltagandegraden med det större av noll och indexkorgavkastningen.

FRAKT HÄVSTÅNGS- CERTIFIKAT 3

Högexponerad investering med stor möjlighet/risk

Löptid 2 år
Allokering 10 %

FASTIGHETER HÄVSTÅNGS- CERTIFIKAT

Högexponerad investering med stor möjlighet/risk

Löptid 2 år
Allokering 10 %

AKTIEINDEX- OBLIGATION SVERIGE

80 procents kapitalskydd och möjlighet till god avkastning

Löptid 4 år
Allokering 35 %

AKTIEINDEXOBLIGATION KINA TILLVÄXT / KINA HÄVSTÅNGSCERTIFIKAT

100 procent kapitalskydd eller hög exponering med stor möjlighet/risk

Löptid 4 resp. 3 år
Allokering 20 resp. 10 %

AUTOCALL BIOBRÄNSLE

Autocall med möjlighet till återbetalning inom sex månader

Löptid 6-24 mån
Allokering 15 %



RÄKNEEXEMPEL***

Exemplet illustrerar återbetalning på förfallodagen av en investering om avkastningsgrundande 1 000 000 kr. Exemplet är baserat på en indikativ deltagandegrad om 100 procent.

INDEXKORGAVKASTNING	ÅTERBETALNING (190 000 kr investerat belopp, inkl courtage) ¹⁾	TOTAL AVKASTNING PÅ INVESTERAT BELOPP (hänsyn taget till courtage)	ÅRLIG AVKASTNING ²⁾
-20 %	0 kr	-100,0 %	-100,0 %
0 %	0 kr	-100,0 %	-100,0 %
+20 %	200 000 kr	5,3 %	2,6 %
+40 %	400 000 kr	110,5 %	45,1 %
+60 %	600 000 kr	215,8 %	77,7 %
+80 %	800 000 kr	321,1 %	105,2 %
+100 %	1 000 000 kr	426,3 %	129,4 %

FOTNOT

- 1) Simuleringen är per den 10 februari 2010 och bygger på simulationer av dagliga investeringar i produkten under de senaste sju och ett halvt åren (exklusive courtage). Källa: Bloomberg.
- 2) Källa: Real Estate Equities – Real Estate or equities? EPRA research, december 2009.
- 3) Källa: Bloomberg, 8 februari 2010.
- 4) Beräknas enligt formeln: avkastningsgrundande belopp x MAX(indexkorgavkastning x deltagandegrad; 0).
- 5) Beräknas som årlig avkastning minus courtage i relation till avkastningsgrundande belopp.

VILLKOR

Emittent	UBS AG, London Branch (UBS)
Arrangör/erbjuds av	Mangold Fondkommission AB
Produktkonstruktör	Strukturinvest Sverige AB
Kapitalskydd	Nej
Avkastningsgrundande belopp	100 000 kr per hävstångscertifikat
Courtag	2 000 kr per hävstångscertifikat
Anmälan	Skickas till Mangold Fondkommission
Förvaring	Värdepappersdepå eller vp-konto
Teckningskurs	17 000 kr per hävstångscertifikat
Deltagandegrad	100 % (indikativt)
Lägsta investering	1 hävstångscertifikat
ISIN	CH0110037402

VIKTIGA DATUM

Teckningsperiod	22 februari 2010 – 31 mars 2010
Likviddag	7 april 2010
Leveransdag	28 april 2010
Löptid	14 april 2010 (startdag) – 16 april 2012 (slutdag)
Förfallodag	30 april 2012
Genomsnittsdagar	14:e varje månad från och med oktober 2011 till och med april 2012, totalt sju ge- nomsnittsdagar
Startkurs och deltagandegrad	Offentliggörs kring den 14 april 2010 på www.strukturinvest.se

VIKTIG INFORMATION

Om marknadsföringsbroschyren

Marknadsföring

Produkten erbjuds av Mangold Fondkommission AB, Englebräcksplan 2, 114 34 Stockholm, 556585-1267.

Denna marknadsföringsbroschyr utgör endast marknadsföring och ger inte en komplett bild av erbjudandet och placeringen. Mer information finns i utgivarens (emittentens) prospekt och, i förekommande fall, slutliga villkor, som innehåller en komplett beskrivning av emittenten, de bindande villkoren för placeringen och erbjudandet i dess helhet. Produkterna erbjuds av Mangold Fondkommission ("Arrangören"). Emittenten har varken producerat eller godkänt innehållet i denna broschyr och tar inget ansvar för dess innehåll. Innan beslut tas om en investering uppmanas investerare att konsultera sin rådgivare samt ta del av den fullständiga informationen i prospektet och, i förekommande fall, slutliga villkor. Prospekt och slutliga villkor finns tillgängliga på www.strukturinvest.se. Strukturinvest Sverige AB, Box 53286, 400 16 Göteborg, 556759-1721 bistår endast emittenten i arbetet med att ta fram och konstruera produkten, och förmedlar inte produkten eller ger råd till investerare angående denna.

Historisk eller simulerad historisk utveckling

Information markerad med * avser historisk information och eventuell information markerad med ** avser simulerad historisk information. Simulerad information är baserad på Strukturinvest egna beräkningsmodeller, data och antaganden och en person som använder andra modeller, data eller antaganden kan nå annorlunda resultat. Det bör noteras att varken faktisk eller simulerad historisk utveckling är en garanti för eller indikation om framtida utveckling eller avkastning samt att placeringens löptid kan avvika från de tidsperioder som använts i marknadsföringsbroschyren.

Räkneexempel

Information markerad med *** utgör endast exempel för att underlätta förståelsen av placeringen. Räkneexemplet visar hur avkastningen beräknas baserat på rent hypotetiska avkastningsnivåer. De hypotetiska beräkningarna ska inte ses som en garanti för eller en indikation på framtida utveckling eller avkastning.

Rådgivning

Om placeringen är en lämplig respektive passande investering måste alltid bedömas utifrån varje enskild investerarens egna förhållanden och denna marknadsföringsbroschyr utgör inte investeringsrådgivning, finansiell rådgivning eller annan rådgivning till investerare. Investeraren måste därför själv bedöma lämpligheten i att investera i placeringen ur hans eller hennes eget perspektiv alternativt rådgöra med sina professionella rådgivare. En investering i placeringen är endast *passande* för investerare som har tillräcklig erfarenhet och kunskap för att själv bedöma riskerna hänförliga till investeringen och den är endast *lämplig* för investerare som dessutom har investeringsmål som stämmer med den aktuella placeringens exponering, löptid och andra egenskaper samt har den finansiella styrkan att bära de risker som är förknippade med investeringen.

Mangold Fondkommission, emittenten eller Strukturinvest tar inget ansvar för värdeutvecklingen av placeringen och lämnar inga som helst muntliga eller skriftliga, direkta eller indirekta garantier eller åtaganden avseende det slutliga utfallet av en investering.

Om försäljningsvillkoren

Indikativa villkor

Angiven deltagandegrad är indikativ och kan bli både högre eller lägre än vad som anges i denna broschyr. Deltagandegraden är beroende av gällande förutsättningar på aktie-, råvaru-, ränte- och valutamarknaden och de slutgiltiga villkoren fastställs på startdagen. Anmälan är bindande under förutsättning att deltagandegraden inte understiger en förutbestämd lägsta nivå på 75 procent. Erbjudandets genomförande är villkorat av att det inte helt eller delvis, omöjliggörs eller väsentligen försåras av lagstiftning, myndighetsbeslut eller motsvarande i Sverige eller i utlandet. Arrangören eller emittenten äger rätt att förkorta teckningstiden, begränsa erbjudandets omfattning eller avbryta erbjudandet om marknadsförutsättningarna försåras möjligheterna att genomföra erbjudandet.

Ersättning

Allmänt: För att utgivaren av produkten (emittenten) skall kunna ge dig som kund bästa service har emittenten avtal med olika leverantörer av vissa produkter eller tjänster. För denna service betalar emittenten en ersättning till leverantörerna. Delar av de avgifter, överkurs och andra ersättningar som du erlägger kan således utgöra del av den ersättning som betalas till leverantörerna. Ersättningen utformas i syfte att höja kvaliteten på produkten utan att komma i konflikt med investerarens intressen. Ytterligare information om ersättningar kan erhållas från emittenten.

Ersättningar till förmedlare eller marknadsförare: Förmedlingen eller marknadsföringen av produkten görs av olika förmedlare eller marknadsförare. För dessa tjänster erlägger emittenten en ersättning till förmedlaren eller marknadsföraren. Ersättningen beräknas som en engångsersättning på avkastningsgrundande belopp som förmedlas eller marknadsförs.

Ersättningar till Strukturinvest: Strukturinvest får ersättning från emittenten för sitt arbete med att ta fram och konstruera produkten på bästa möjliga sätt. Ersättningen beräknas som en procentsats på avkastningsgrundande belopp. Strukturinvest kalkylerar med en ersättning motsvarande cirka 0,5-1,0 procent per år av placeringens teckningskurs och med antagandet att dessa innehåller till ordinarie förfall. Ytterligare information om ersättningar kan erhållas från Strukturinvest.

Beskattning

Placeringen är föremål för beskattning och avdrag för prelinjärskatt kan förekomma. Investerare bör rådgöra med professionella rådgivare om de skattemässiga konsekvenserna av en investering i den utifrån sina egna förhållanden. Skattetsatser och andra skatteregler beror på investerarens individuella omständigheter och kan förändras under innehavstiden, vilket kan få negativa konsekvenser för investerare.

Notering

En ansökan om att notera placeringen vid en svensk eller utländsk börs kommer att ges in men det finns ingen garanti att en sådan ansökan kommer att bifallas. Under normala marknadsförhållanden kommer indikativa marknadskurser att återges på www.strukturinvest.se.

Om riskerna i investeringen

En investering i placeringen är förenad med ett antal riskfaktorer. Nedan sammanfattas några av de mer framträdande riskfaktorerna. För mer utförlig information om dessa och övriga riskfaktorer, vänligen se emittentens prospekt och/eller tala med din rådgivare.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas att emittenten av denna placering inte skulle kunna fullfölja sina åtaganden gentemot investeraren. Med åtaganden avses återbetalning på lösen- eller förfallodagen. Om emittenten skulle hamna på obestånd riskerar investeraren att förlora hela sin investering oavsett hur underliggande exponering har utvecklat. Emittentens kreditvärdighet kan förändras i såväl positiv som negativ riktning. Kreditrisken bedöms utifrån det kreditbetyg som erhållits från oberoende värderingsinstitut såsom exempelvis Standard & Poor's och Moody's. Ett kreditbetyg ger en bild av företagets eller bankens långsiktiga förmåga att klara sina betalningsåtaganden. Det högsta betyg som kan erhållas är AAA och Aaa. De flesta banker och företag har ett kreditbetyg som är lägre än detta. För information om den aktuella emittentens kreditbetyg, se prospektet.

Likviditetsrisk (andrahandsmarknad)

Placeringen ska i första hand ses som en investering under dess hela livslängd. Det finns dock, under normala marknadsförhållanden, en möjlighet till avyttring i förtid via en daglig andrahandsmarknad som tillhandahålls av emittenten. Under onormala marknadsförhållanden kan andrahandsmarknaden vara mycket likvid. Kurserna på andrahandsmarknaden kan bli såväl högre som lägre än teckningsbeloppet. Prissättningen på andrahandsmarknaden bygger på vedertagna matematiska beräkningsmodeller och är beroende av återstående löptid, aktuellt ränteläge, underliggande marknadsutveckling och kursrörligheten (volatiliteten) i marknaden. Utifrån dessa parametrar framräknar emittenten ett marknadsvärde som investeraren kan sälja till under löptiden. En af-fär på andrahandsmarknaden medför en kostnad på 1 procent på likvidbeloppet. Emittenten kan även i vissa begränsade situationer lösa in placeringen i förtid och det förtida lösenbeloppet kan då vara såväl högre som lägre än det ursprungliga investerade beloppet.

Valutarisk

Placeringen är noterad i svenska kronor. Det betyder att en försäkring eller förstärkning av kronan gentemot andra valutor inte kan komma att påverka avkastningen från placeringen negativt eller positivt.

Exponeringsrisk

Utvecklingen för den underliggande exponeringen är avgörande för beräkningen av det slutliga resultatet i placeringen. Hur den underliggande exponeringen kommer att utvecklas är beroende av en mängd faktorer och innefattar komplexa risker vilka bland annat inkluderar aktiekursrisker, kreditrisker, ränterisker, råvaruprisrisker, valutakursrisker och/eller politiska risker. En investering i placeringen kan ge en annan avkastning än en direktinvestering i den underliggande exponeringen. För mer information om underliggande exponering hänvisas till utgivarens prospekt.

Disclaimer

The relevant Index sponsor has all proprietary rights with respect to the Index. In no way the relevant Index sponsors, endorses or is otherwise involved in the issue and offering of any products relating to this marketing material. The relevant Index sponsor disclaims any liability to any party for any inaccuracy in the data on which the Index is based, for any mistakes, errors, or omissions in the calculation and/or dissemination of the Index, or for the manner in which it is applied in connection with the issue and offering or selling of any products by UBS AG.