

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt den im europäischen Wirtschaftsraum domizilierten Kunden wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind für im europäischen Wirtschaftsraum domizilierte Kunden gesetzlich vorgeschrieben, um ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Produktname	UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal», ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds».
ISIN	CH0014420886
Hersteller	UBS Fund Management (Switzerland) AG, eine 100%ige Konzerngesellschaft von UBS AG.
Webseite	www.ubs.com/fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) als Fondsleitung bewilligt. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger entsprechen dem Stand von 11/05/2022.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Dieses Produkt ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Schweizer Gesetz.

Ziele

Das Anlageziel besteht darin, dem Markt entsprechende Renditen zu generieren.

Der Fonds investiert überwiegend in Schweizer Geschäftliegenschaften, wobei sich die Anlagen auf grosse Städte und ihre Agglomeration konzentrieren.

Zielgruppe

Dieser Anlagefonds eignet sich für Privatanleger mit gewissen Anlagekenntnissen hinsichtlich diesem Produkt, die mögliche Anlageverluste tragen können. Dieser Anlagefonds setzt sich die Werterhaltung zum Ziel und wird an der Börse gehandelt. Er erfüllt mittelfristige Anlagebedürfnisse und sollte erst aufgrund einer Angemessenheitsprüfung erworben werden.

Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit. Der Hersteller kann die Auflösung des Fonds durch Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre lang halten.

Der Summary Risk Indicator (SRI) gibt Aufschluss über die Höhe des Risikos bei diesem Produkt im Vergleich zu anderen Produkten. Er leitet sich aus den Renditen der Vergangenheit ab und kann angeben, mit welcher Wahrscheinlichkeit das Produkt aufgrund künftiger (unbekannter) Marktbedingungen Verluste verzeichnet.

Der Summary Risk Indicator (SRI) für dieses Produkt ist 4 von 7, dies ist eine Risikoklasse im mittleren Bereich.

Dies stuft die möglichen Verluste aus der zukünftigen Wertentwicklung im mittleren Bereich ein. Die Vergangenheit erlaubt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die Zukunft, daher kann das tatsächliche Verlustrisiko stark variieren.

Beachten Sie ein mögliches Währungsrisiko, wenn Ihre Referenzwährung nicht der Währung des Produkts entspricht. Sie erhalten Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängt. Diese Art von Risiko ist im obigen Indikator nicht berücksichtigt.

Das Produkt kann weiteren Risiken wie z. B. operationellen, politischen, rechtlichen und Gegenparteirisiken ausgesetzt sein, die der Summary Risk Indicator nicht abbildet. Näheres dazu findet sich im Prospekt.

Anlage 10'000 CHF Szenarien		1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre (Empfohlene Haltedauer)
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	5'285 CHF	6'134 CHF	4'526 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	-48,21%	-22,47%	-15,01%
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	8'680 CHF	8'503 CHF	8'595 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	-14,93%	-8,71%	-3,37%
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	10'311 CHF	10'848 CHF	12'630 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,05%	3,10%	4,36%
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	12'243 CHF	13'831 CHF	18'551 CHF
	Jährliche Durchschnittsrendite	19,98%	16,43%	12,70%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 5 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10'000 CHF anlegen.

Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen.

Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage/das Produkt halten.

Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

Zukünftige Marktentwicklungen können nicht zuverlässig vorhergesagt werden. Die abgebildeten Szenarien basieren auf Vergangenheitswerten und sollen nur als Indikationen möglicher künftiger Ertragsentwicklungen verstanden werden. Tatsächliche Erträge können tiefer ausfallen.

Was geschieht, wenn die UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Dieses Produkt ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Anleger, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Fondsleitung keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz des Herstellers betroffen sind.

Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield — RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt.

Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 10'000 CHF anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Kosten im Zeitverlauf

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Anlage 10'000 CHF Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr verkaufen	Wenn Sie nach 3 Jahren verkaufen	Wenn Sie nach 5 Jahren verkaufen
Gesamtkosten	704,00 CHF	748,00 CHF	797,00 CHF
Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr	6,97%	2,55%	1,60%

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr

Einmalige Kosten	Einstiegskosten	5,00%	Auswirkung der Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen (maximaler Kommissionsatz bei der Ausgabe neuer Anteile).
	Ausstiegskosten	2,00%	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie aus Ihrer Anlage aussteigen (maximaler Kommissionsatz bei der Rücknahme von Anteilen).
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktionskosten	0,00%	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	0,77%	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen, sowie der im Abschnitt «Kosten im Zeitverlauf» genannten Kosten.
Zusätzliche Kosten	Erfolgsgebühr	0,00%	keine
	Carried Interests	0,00%	keine

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Die empfohlene Haltedauer dieses Produkts ist 5 Jahre. Das ist der Zeitraum, in dem eine Anlage in dem Produkt erwartungsgemäss die Gewinnschwelle erreicht. Bitte beachten Sie, dass diesbezüglich keine Garantie abgegeben wird. Je stärker Ihre tatsächliche Haltedauer von der empfohlenen Haltedauer des Produkts abweicht, desto stärker wird auch Ihr tatsächliches Verlustrisiko von den Produktannahmen abweichen. Wenn Sie es wünschen, können Sie vor der empfohlenen Haltedauer (auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten) eine Rückgabe zum Nettoinventarwert des Produkts vornehmen. Je nach Ihren Bedürfnissen und Einschränkungen kann es sein, dass eine völlig andere Haltedauer für Sie geeignet ist. Daher empfehlen wir Ihnen, diesen Punkt mit Ihrem Kundenberater zu besprechen.

Für dieses Produkt gibt es einen Sekundärmarkt, das heisst die Anteile des Fonds sind an der Schweizer Börse Swiss SIX Exchange kotiert und werden börsentäglich gehandelt.

Wie kann ich mich beschweren?

Sollten Sie eine Beschwerde zum Produkt, dem Hersteller des Produkts oder der Person haben, welche Ihnen das Produkt empfohlen oder verkauft hat, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater oder nehmen über ubs.com/am-complaints Kontakt mit uns auf.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen zum UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal», den «Prospekt mit integriertem Fondsvertrag» (Fondsdokument) und die aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte sowie weitere Informationen erhalten Sie kostenlos von UBS Fund Management (Switzerland) AG, der Depotbank, den Vertriebsstellen oder online unter www.ubs.com/fonds.