

UBS-EI

Wesentliche Anlegerinformationen UBS (D) Euroinvest Immobilien

Anteilklassse I

(WKN / ISIN: 977261 / DE0009772616)

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über den UBS (D) Euroinvest Immobilien – Anteilklasse I (nachstehend "Fonds" genannt). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Der Fonds wird von UBS Real Estate GmbH verwaltet, die zum UBS Konzern gehört.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Als Anlageziele werden für den Fonds eine nachhaltige Ertragskraft und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes angestrebt.

Der Fonds investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent des Wertes des Sondervermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in Ländern, die kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sind, belegen sind. Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren. Der Fonds investiert an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten und strebt bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Größenordnung, örtlicher Belegenheit und Mietern (Branchen) an. Der Fonds beabsichtigt derzeit, überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien zu investieren. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden.

Der Fonds darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30% der Verkehrswerte der sich im Fondsvermögen befindlichen Immobilien aufnehmen. Darüber hinaus darf der Fonds für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Fondsvermögens aufnehmen.

Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden.

Schließlich darf der Fonds auch Vermögensgegenstände erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt.

Der Fonds ist berechtigt, zu Zwecken der Absicherung von gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Miietforderungen Derivate einzusetzen.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter "Kosten" aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Fonds angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. In Einzelfällen können Erträge auch vorgetragen werden.

Für diese Anteilklasse besteht eine Mindestanlagesumme von EUR 500.000

Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen grundsätzlich an jedem Tag, an dem der Anteilwert ermittelt wird, die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anteile, die **vor dem 22. Juli 2013** erworben wurden, gilt: Anteilrückgaben von bis zu EUR 30.000 sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Fristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger EUR 30.000 pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rücknahme von Anteilen nur bei Wahrung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich, die durch Abgabe einer verbindlichen Rücknahmeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten wird. Für Anteile, die **nach dem 21. Juli 2013** erworben wurden, entfällt die sogenannte Freibetragsgrenze von 30.000 EUR je Anleger und

Kalenderhalbjahr, bis zu der ein Anleger Anteile ohne Beachtung von Fristen zurückgeben kann. Die Rücknahme solcher Anteile ist – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrag – erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabekündigung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme der Anteile aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Immobilienrisiken

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z.B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängeln sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Der Wert der Immobilien kann durch allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen sinken. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen. Zusätzlich können Mieterakquisitionskosten anfallen. Insbesondere bei im Ausland belegenen Immobilien können sich Risiken aufgrund einer abweichenden Rechts- und Steuersystematik ergeben.

Projektentwicklungen

Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis geringer sein als bei Baubeginn angenommen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdfinanzierte Immobilien

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Liquiditätsrisiken

Immobilien können – anders als z.B. Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Ausnahmefall zur Aussetzung der Anteilrücknahme kommen, weil die Kapitalverwaltungsgesellschaft zunächst Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.

Besonderes Preisänderungsrisiko

Während der Mindesthaltfrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Neuanleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Der erzielte Rückgabepreis liegt gegebenenfalls unter dem Rücknahmepreis, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe erzielen. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als EUR 30.000 pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltfrist

Anders als Bestandsanleger können Neuanleger nicht von einem Freibetrag profitieren. Daher können sie auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit im Vergleich zu Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als EUR 30.000 pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Anteile können erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten und der sonstigen im Prospekt dargelegten Bedingungen durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgegeben werden. Zwischen der unwiderruflichen Rückgabeerklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen.

Risiken aus Liquiditätsanlagen und Derivateinsatz

Neben Immobilienrisiken können sich auch Risiken im Zusammenhang mit Liquiditätsanlagen und dem Derivateinsatz ergeben.

Eine ausführliche Beschreibung der verschiedenen Risiken enthält der Abschnitt "Risikohinweise" des Verkaufsprospektes.

KOSTEN

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag 0,00% / 0,00%

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/ vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

Laufende Kosten 1,04% p.a.¹

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Gebühren bei An- und Verkauf, sowie
Baumaßnahmen von Immobilien
1,0% des Ankaufspreises
0,8% des Verkaufspreises
1,0% der Baukosten;
bei Projektentwicklungen
1,5% der Baukosten.

Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0,19% p.a.

¹ Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31. August 2021 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken und enthalten weder Kosten und Gebühren für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge werden derzeit nicht erhoben. Näheres können Sie dem Abschnitt "Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag" des Verkaufsprospektes entnehmen oder beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

Näheres zu den Kosten können Sie § 13 der Besonderen Anlagebedingungen entnehmen.

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

FRÜHERE WERTENTWICKLUNG (%)

Von	Bis	I-dist	Q-dist	P-dist
31.12.2020	31.12.2021	4,06	4,06	3,62
31.12.2019	31.12.2020	10,21	10,39	9,84
31.12.2018	31.12.2019	6,24	5,35	4,31
31.12.2017	31.12.2018	5,94	-	-
31.12.2016	31.12.2017	4,44	-	-
31.12.2015	31.12.2016	-2,35	-	-
31.12.2014	31.12.2015	-6,85	-	-
31.12.2013	31.12.2014	-20,89	-	-
31.12.2012	31.12.2013	-6,97	-	-
31.12.2011	31.12.2012	1,69	-	-

Hinweis: Negatives Bewertungsergebnis in den Jahren 2012-2016

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie und kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags / des Rücknahmeabschlags abgezogen.

Der UBS (D) Euroinvest Immobilien wurde 1999 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet

PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz in München.
- Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter www.ubs.com/euroinvest.
- Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.ubs.com/global/de/about_ubs/investor_relations/annualreporting veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethode für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.
- Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.
- Der Fonds ist in Deutschland und Österreich zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
- **Für Österreich: Weder der UBS (D) Euroinvest Immobilien noch UBS Real Estate GmbH unterliegt einer Aufsicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) oder einer sonstigen österreichischen Behörde. Die Aufsicht obliegt ausschließlich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Weder ein etwaiger Prospekt noch ein Kundeninformationsdokument (KID) oder ein Vereinfachter Prospekt wurden von der FMA oder einer sonstigen österreichischen Behörde geprüft. Die FMA oder eine sonstige österreichische Behörde haften nicht für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Vertriebsunterlagen.**
- UBS Real Estate GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts vereinbar ist.
- Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 1. Januar 2022.

UBS Real Estate GmbH

Theatinerstraße 16, D-80333 München

Tel. +49-89-206 095 0

www.ubs.com/euroinvest

UBS Real Estate GmbH ist ein Unternehmen der UBS Gruppe