

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind 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

Produkt	UBS (D) Euroinvest Immobilien Q-dist, eine Anteilsklasse des UBS (D) Euroinvest Immobilien
Hersteller	UBS Real Estate GmbH; der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Immobilien-Sondervermögen nach deutschem Recht. Er wird von UBS Real Estate GmbH (im Folgenden "wir") verwaltet. UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG.
ISIN	DE000A111Z11
Webseite	www.ubs.com/euroinvest
Telefonnummer	Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 89 206 095 280.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von UBS Real Estate GmbH in Bezug auf das Basisinformationsblatt zuständig.

UBS Real Estate GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird reguliert durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien ist in Deutschland und Österreich zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Hinweis zur Vertriebszulassung in Österreich:

Weder der UBS (D) Euroinvest Immobilien noch UBS Real Estate GmbH unterliegen 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.

Datum der letzten Überarbeitung des Basisinformationsblatts: 03. Dezember 2025

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Es handelt sich um ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen mit dem Anlageschwerpunkt Immobilien im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Es wurde am 28. September 1999 unter dem Namen SKAG Euroinvest Immobilien für unbegrenzte Dauer aufgelegt und mit Wirkung zum 29. April 2005 in UBS (D) Euroinvest Immobilien umbenannt.

Laufzeit

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. UBS Real Estate GmbH ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. In Bezug auf die Rückgabemöglichkeit sowie die Häufigkeit der Rückgabemöglichkeit wird auf den Abschnitt "Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen" verwiesen.

Ziele

Der Fonds setzt auf ein diversifiziertes europäisches Portfolio und ist bestrebt, mit seinem europaweiten Portfolio eine beständige und risikoadjustierte Wertentwicklung sowie laufende Erträge für die Ausschüttung zu erwirtschaften. Um dies zu erreichen, wird der Immobilienbestand kontinuierlich durch Modernisierung, Umstrukturierung oder Verkauf optimiert. Der Fonds konzentriert sich auf Core-Immobilien in guten Lagen europäischer Metropolen und investiert derzeit überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik sowie in Wohnimmobilien. Darüber hinaus kann das Sondervermögen auch in Objekte mit anderen Nutzungsarten (z. B. Hotel) investieren. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden. In Bezug auf die Auswahl und Verwaltung der vom Fonds gehaltenen Immobilien werden vorrangig ESG-Merkmale aus den Bereichen Umwelt bzw. Ökologie berücksichtigt und gefördert. Dabei liegt der Fokus auf den ökologischen Merkmalen i.S.d. Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“), welche im laufenden Bestandsmanagement und im Akquisitionsprozess des Fonds berücksichtigt werden. Ziel hierbei ist eine stete Verringerung der CO2-Emissionen und eine Verbesserung der Energieeffizienz auf Portfolioebene. Es werden keine nachhaltigen Investitionen getätigt. Der Fonds investiert außerdem nicht in Anlagen zur Förderung und Lagerung fossiler Brennstoffe und schließt Investitionen in Immobilienvermögen mit sogenannten unerwünschten Miethäusern aus (z. B. Hersteller umstrittener Waffen, unregulierte oder nicht lizenzierte Geldüberweisungsunternehmen, bestimmte Anbieter virtueller Währungen, Bordellbetreiber o. ä.).

Die Erträge werden in der Regel ausgeschüttet. Zudem können Bankguthaben ausgeschüttet werden (sog. Substanzausschüttungen), wodurch sich der Wert des Fonds verringern kann.

Derivate können zu Absicherungszwecken eingesetzt werden. Der Fonds setzt Derivatgeschäfte ein, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen/Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht notwendig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z. B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt.

Diese Anteilsklasse ist eine ausschüttende Anteilsklasse.

Verwahrstelle des Fonds ist CACEIS Bank S.A., Germany Branch.

Den Prospekt, die Anlagebedingungen und die aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte sowie weitere Informationen finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter www.ubs.com/euroinvest. Den aktuellen Kurs finden Sie auf www.ubs.com/funds.

Kleinanleger-Zielgruppe

Dieser Fonds eignet sich für alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und mittelfristig bis langfristig investieren wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen. Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um ein Produkt für Kunden mit Basiskenntnissen und/oder -erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

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

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen. Die Vergangenheit erlaubt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die Zukunft, daher kann das tatsächliche Verlustrisiko stark variieren.



Der Risikoindikator basiert auf der Annahme, dass Sie das Produkt 3 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen nur zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Das Produkt kann weiteren Risikofaktoren wie operativen, politischen und rechtlichen Risiken ausgesetzt sein, die nicht im Risikoindikator enthalten sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Prospekt.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schleteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		3 Jahre	
Anlagebeispiel:		EUR 10 000	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 3 Jahren aussteigen
Szenarien			
Minimum		Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 8 350	EUR 7 440
	Jährliche Durchschnittsrendite		
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 8 760	EUR 7 440
	Jährliche Durchschnittsrendite		
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 9 910	EUR 11 070
	Jährliche Durchschnittsrendite		
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	EUR 10 470	EUR 11 820
	Jährliche Durchschnittsrendite		

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 2015 und 2025.

Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“ entnehmen.

Was geschieht, wenn UBS Real Estate GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Verluste sind nicht durch ein Anlegerentschädigungs- oder -garantiesystem gedeckt. Darüber hinaus besteht in Bezug auf CACEIS Bank S.A., Germany Branch, die als Verwahrstelle des Fonds für die Verwahrung seiner Vermögenswerte verantwortlich ist (die "Verwahrstelle"), ein potenzielles Ausfallrisiko für den Fall, dass die bei der Verwahrstelle gehaltenen Vermögenswerte des Fonds verloren gehen. Dieses Ausfallrisiko ist jedoch begrenzt, da die Verwahrstelle aufgrund von Gesetzen und Vorschriften verpflichtet ist, ihre eigenen Vermögenswerte von den Vermögenswerten des Fonds zu trennen. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Fonds oder den Anlegern des Fonds für den Verlust eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder einen ihrer Beauftragten, es sei denn, die Verwahrstelle kann nachweisen, dass der Verlust auf ein externes Ereignis zurückzuführen ist, das außerhalb ihrer Kontrolle liegt. Der Ausfall der UBS Real Estate GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der UBS Real Estate GmbH das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag erhalten (0% Jahresrendite).
- Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10 000 EUR werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 3 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	EUR 983	EUR 1 946
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	10.1%	6.8% pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 9.9% vor Kosten und 3.4% nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	5.0% des Betrags, den Sie bezahlen, wenn Sie diese Anlage tätigen. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, informiert Sie über die tatsächliche Gebühr.
Ausstiegskosten	Wir erheben keinen Rücknahmeabschlag.
Laufende Kosten pro Jahr	
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	4.7% des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Dies ist eine Schätzung, die auf den tatsächlichen Kosten des letzten Jahres basiert. Bei Produkten, die vor weniger als einem Jahr aufgelegt wurden, handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der Vertretungskosten.
Transaktionskosten	0.2% des Wertes der Anlage pro Jahr. Dies ist eine Schätzung der Kosten, die entstehen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen des Produkts kaufen und verkaufen. Der tatsächliche Betrag variiert je nachdem, wie viel wir kaufen und verkaufen.
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen	
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr erhoben.

Weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt auf www.ubs.com/funds

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

Empfohlene Haltedauer: 3 Jahr(e)

Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen, die empfohlene Haltedauer beträgt 3 Jahre. Dies ist die von uns empfohlene Haltedauer ausgehend vom Risiko und von der erwarteten Rendite des Produkts. Bitte beachten Sie, dass die erwartete Rendite nicht garantiert ist. Je stärker die tatsächliche Haltedauer von der empfohlenen Haltedauer des Produkts abweicht, desto stärker wird auch Ihre tatsächliche Rendite von den Produktannahmen abweichen. Je nach Ihren Bedürfnissen und Einschränkungen kann es sein, dass für Sie eine andere Haltedauer geeignet ist. Daher empfehlen wir Ihnen, diesen Punkt mit Ihrem Kundenberater zu besprechen. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Zwischen der unwiderruflichen Rückgabeklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen. Für die Rückgabe von Anteilen erheben wir keinen Rücknahmeabschlag. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder 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.

Wie kann ich mich beschweren?

Falls Sie eine Beschwerde über das Produkt, den Hersteller des Produkts oder die Person haben, die Ihnen das Produkt empfohlen oder verkauft hat, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater oder kontaktieren Sie uns:

www.ubs.com/de/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/german-real-estate.html, sh-compliance-munich@ubs.com oder UBS Real Estate GmbH, Compliance & Operational Risk Control, Postfach 10 14 53, 81765 München

Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen über die historische Wertentwicklung seit Auflage und Berechnungen früherer Wertentwicklungsszenarien finden Sie auf www.ubs.com/euroinvest. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.ubs.com/global/de/investor-relations/financial-information/annual-reporting.html 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.