

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»

Vereinfachter Prospekt

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art «Immobilienfonds»)

Fondsleitung: UBS Fund Management (Switzerland) AG
Depotbank: UBS Switzerland AG

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt inkl. Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind bei der Fondsleitung, der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

Anlageinformationen

Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.

Anlagestrategie (Anlagepolitik)

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» investiert in erster Linie in kommerziell genutzte Liegenschaften vorwiegend in der gesamten Schweiz und in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Dieser Immobilienfonds kann keine Effektenleihgeschäfte (Securities Lending) tätigen.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Rechnungswährung: Schweizer Franken (CHF)

Risikoprofil des Immobilienfonds

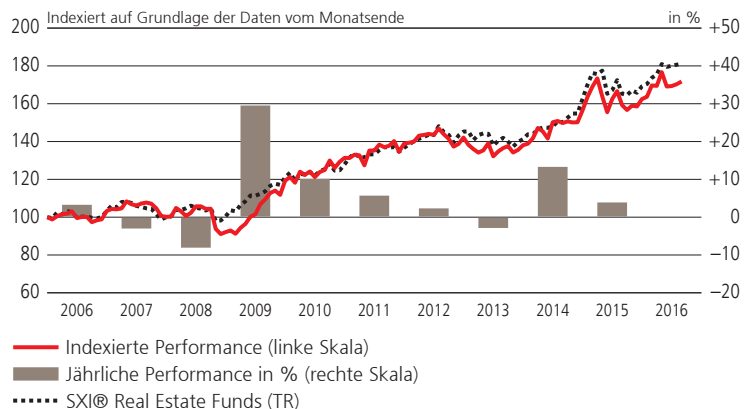
Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, in Umweltrisiken, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen Einsatz zurückerhalten.

Ausführlichere Informationen zu den hier genannten Risiken enthält der ausführliche Prospekt.

Performance

Performance (Basis CHF, nach Abzug von Gebühren)¹



in %	2012	2013	2014	2015	2016 YTD ²	Aug. 2016	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
Fonds (CHF)	2.32	-2.86	13.31	3.89	5.70	0.85	25.36	4.62
Referenzindex ³	6.27	-2.77	14.99	4.17	7.05	0.27	32.13	5.73

¹ Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Vergütungen und Nebenkosten unberücksichtigt.

² YTD: year-to-date (seit Jahresbeginn)

³ Benchmark in der Währung des Immobilienfonds (ohne Kosten)

Durchschnittliche jährliche Rendite per 30. Juni 2016:

Letzte 3 Jahre: 8,60%

Letzte 5 Jahre: 4,60%

Letzte 10 Jahre: 5,09%

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der Fondsanteile. Diese hängt davon ab, wie sich die Märkte entwickeln und wie erfolgreich der Vermögensverwalter die Anlagepolitik umsetzt.

Profil des typischen Anlegers

Dieser Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Primäres Ziel ist die Substanzerhaltung der Anteile und ein teilweiser Inflationsschutz.

Verwendung des Erfolges

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres spesenfrei in der Rechnungswährung Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet (siehe Steuerliches (Immobilienfonds)).

Kapitalgewinne werden in der Regel nicht ausgeschüttet, sondern im Immobilienfonds zur Wiederanlage zurückbehalten.

Anteilsklassen

Dieser Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Wirtschaftliche Informationen

Vergütungen und Nebenkosten

	2013 ¹	2014 ²	2015 ³
Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten			
Ausgabekommission max.	5%	5%	5%
Rücknahmekommission max.	2%	2%	2%
Dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten			
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens:			
– Zuschlag zum Nettoinventarwert max.	5%	5%	5%
– Abzug vom Nettoinventarwert max.	5%	5%	5%
Laufend dem Fondsvermögen belastete Vergütungen und Nebenkosten			
Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung max.	1,0%	1,0%	1,0%
Weitere Vergütungen und Nebenkosten gemäss Fondsvertrag § 19 Ziff. 2 und 3			
Total Expense Ratio (TER)			
(TER _{REF}) – GAV	0,89%	0,85	0,81%
(TER _{REF}) – NAV	1,23%	1,14	1,09%

¹ Für das Rechnungsjahr 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

² Für das Rechnungsjahr 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

³ Für das Rechnungsjahr 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren.

Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

Steuerliches (Immobilienfonds)

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. Er unterliegt weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

Der Immobilienfonds hält Liegenschaften hauptsächlich über die von ihm gehaltenen Immobiliengesellschaften. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Immobilienfonds, sondern von den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften entrichtet. Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten (bspw. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete oder in der Abrechnung dem Anleger gesondert ausgewiesene Erträge oder Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern.

Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete oder in der Abrechnung dem Anleger gesondert ausgewiesene Erträge oder Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

Anlegern mit Domizil Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

Der Immobilienfonds hat den folgenden Steuerstatus:

Abgeltende Quellensteuer

Dieser Immobilienfonds ist für die abgeltende Quellensteuer im Vereinigten Königreich nicht transparent, d.h. die Erhebung der abgeltenden Quellensteuer basiert nicht auf den konkreten Steuerfaktoren des Immobilienfonds (Fonds-Reporting), sondern wird aufgrund einer Ersatzbemessung erfolgen.

Dieser Immobilienfonds ist für die abgeltende Quellensteuer in Österreich transparent, d.h. die Erhebung der abgeltenden Quellensteuer basiert auf den konkreten Steuerfaktoren des Immobilienfonds (Fonds-Reporting).

Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich die Anleger an ihren Steuerberater.

EU-Zinsbesteuerung

Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

FATCA

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») registriert.

Ausgabe und Rücknahme von Immobilienfondsanteilen

Preispublikation

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

Weitere Publikationen erfolgen bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

Kurzdarstellung des Immobilienfonds

Gründungsdatum des Immobilienfonds	1969 nach schweizerischem Recht
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Valorenummer	1442088
ISIN	CH0014420886
Kotierung	an der SIX Swiss Exchange
Anbietende Finanzgruppe (Promoter)	UBS AG, UBS Asset Management, Zürich und Basel
Fondsleitung	UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
Delegation von Teilaufgaben	Liegenschaftsverwaltung und technischer Unterhalt: Wincasa AG, Winterthur Livit AG, Zürich Bilfinger Real Estate AG, Wallisellen Privera AG, Bern de Rham & Cie S.A., Lausanne
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Prüfgesellschaft	Ernst & Young AG, Basel
Aufsichtsbehörde	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Bern

Kontaktstellen

In der Schweiz:

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6, CH-4002 Basel
Tel.: +41 (0)800 899 899
oder folgende Internetadresse: www.ubs.com/fonds

In Liechtenstein:

Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft
Städtle 44, FL-9490 Vaduz