

# 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

Produktname	Anteilsklasse I-dist, ein Teilfonds des UBS (D) Euroinvest Immobilien
ISIN	DE0009772616
Hersteller	UBS Real Estate GmbH. Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen. Er wird von der UBS Real Estate GmbH (im Folgenden „wir“) verwaltet. Die UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG.
Telefonnummer	Weitere Informationen erhalten Sie unter +49 89 206 095 280.
Webseite	<a href="http://www.ubs.com/euroinvest">www.ubs.com/euroinvest</a>

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

UBS Real Estate GmbH ist zugelassen in Deutschland und wird reguliert durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

## Hinweis zur Zulassung in 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.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand von 2023-01-01.

Sie sind im Begriff, ein komplexes 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 im Sinne des des KAGB. Es trägt die Bezeichnung UBS (D) Euroinvest Immobilien. Es wurde am 28. September 1999 unter dem Namen SKAG Euroinvest Immobilien für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Mit Wirkung zum 29. April 2005 (Veröffentlichung im Bundesanzeiger) wurde das Sondervermögen in UBS (D) Euroinvest Immobilien umbenannt.

### Laufzeit

Dieses Produkt ist für langfristige Investitionen geeignet. 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.

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.

### Ziele

Der Fonds konzentriert sich auf Core-Immobilien in guten Lagen europäischer Metropolen. Das Anlageziel des Fonds ist es, mit seinem diversifizierten europaweiten Portfolio eine beständige und risikoadjustierte Wertentwicklung zu erreichen. Bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien werden ökologische Merkmale gemäß Artikel 8 der 'Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor' ('Offenlegungsverordnung') berücksichtigt. Zielgruppe des Fonds sind private und institutionelle Anleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont.

Diese Anteilsklasse ist eine ausschüttende Anteilsklasse.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Dieser Anlagefonds eignet sich für alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und mittelfristig/langfristig investieren wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen.

Anteile können erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten und den sonstigen im Prospekt dargelegten Bedingungen durch eine unwiderrufliche Rückgabeklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgegeben werden. 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.

### Depotbank

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

### Weitere Informationen

Informationen zum UBS (D) Euroinvest Immobilien und zu den erhältlichen Anteilsklassen sowie den vollständigen Verkaufsprospekt und die aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte sowie weitere Informationen erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache von der Fondsverwaltungsgesellschaft, der zentralen Verwaltungsstelle, der Verwahrstelle, der Depotbank, den Fondsvertriebsstellen oder online auf [www.ubs.com/euroinvest](http://www.ubs.com/euroinvest). Den aktuellen Kurs finden Sie auf [www.ubs.com/funds](http://www.ubs.com/funds)

---

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

Risikoindikator



Der Risikoindikator basiert auf der Annahme, dass Sie das Produkt 3 Jahr(e) lang halten.

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.

Der Summary Risk Indicator (SRI) für dieses Produkt ist 2 von 7, dies entspricht einer niedrigen Risikoklasse.

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.

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 Risikofaktoren wie operativen, politischen und rechtlichen Risiken ausgesetzt sein, die nicht im zusammenfassenden Risikoindikator (SRI) 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.

Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

### 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 schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich in Zukunft ganz anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		3 Jahre	
Anlagebeispiel:		€10000	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 3 Jahren aussteigen
<b>Szenarien</b>			
<b>Minimum</b>		<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite, wenn Sie Ihre Anlage vor Ablauf von 3 Jahr(en) beenden. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>	
Stressszenario	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>		€8250
	Jährliche Durchschnittsrendite		-17.5%
Pessimistisches Szenario	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>		€7910
	Jährliche Durchschnittsrendite		-20.9%
Mittleres Szenario	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>		€10430
	Jährliche Durchschnittsrendite		4.3%
Optimistisches Szenario	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>		€11020
	Jährliche Durchschnittsrendite		10.2%
Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückerhalten könnten. Die angeführten Zahlen enthalten alle Kosten für das Produkt selbst, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Die angeführten Zahlen berücksichtigen nicht Ihre persönliche Steuersituation, die ebenfalls Einfluss auf die Höhe des Betrags haben kann, den Sie zurückerhalten. Diese Arten von Szenarien traten für eine Investition zwischen 2012-12-01 und 2022-11-01 ein. * 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 Sie zu diesem Produkt berät oder es Ihnen verkauft, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. In diesem Fall informiert Sie diese Person über diese Kosten und deren Auswirkungen auf Ihre Anlage.

### Kosten im Zeitverlauf

Aus den Tabellen gehen die Beträge hervor, die von Ihrer Anlage abgezogen werden, um verschiedene Arten von Kosten zu decken. Die Höhe dieser Beträge hängt davon ab, wie viel Sie investieren, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Bei den hier angeführten Beispielen wird von verschiedenen Anlagebeträgen und verschiedenen Anlagezeiträumen ausgegangen.

Wir gehen von Folgendem aus:

- Im ersten Jahr erhalten Sie den Betrag zurück, den Sie investiert haben (0% jährliche Rendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10 000 EUR wird investiert.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 3 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	€497	€2603
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	5.0%	4.8% pro Jahr

(\*) Dies veranschaulicht, wie die Kosten Ihre Rendite jedes Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie Ihre Anlage zum Beispiel nach der empfohlenen Haltedauer beenden, beträgt Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 9.2% vor Kosten und 4.3% nach Kosten.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	Wir erheben keinen Ausgabeaufschlag für dieses Produkt, aber die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann dies tun. €0
Ausstiegskosten	Wir erheben keinen Rücknahmeabschlag. €0
Laufende Kosten pro Jahr	
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	4.3% 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. €433
Transaktionskosten	0.6% des Werts 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. €64
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen	
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Performancegebühr erhoben. €0

Die hier aufgeführten Zahlen enthalten nicht die zusätzlichen Gebühren, die von Ihrer Vertriebsstelle, Ihrem Berater oder einem «Insurance Wrapper», in den der Fonds möglicherweise eingebracht wird, erhoben werden können. Weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt auf [www.ubs.com/funds](http://www.ubs.com/funds)

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

#### Empfohlene Mindesthaltedauer: 3 Jahr(e)

Die empfohlene Haltedauer dieses Produkts ist 3 Jahr(e). 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.

#### 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 unter [www.ubs.com/global/en/assetmanagement/regulatory-information/global-regulatory-information.html](http://www.ubs.com/global/en/assetmanagement/regulatory-information/global-regulatory-information.html)

#### Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen über die historische Wertentwicklung seit Auflage und Berechnungen früherer Wertentwicklungsszenarien finden Sie auf [www.ubs.com/euroinvest](http://www.ubs.com/euroinvest). Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

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. Anteile können erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist 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.