

Mitteilung an die Anleger von UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

UBS Fund Management (Switzerland) AG als Fondsleitung und UBS Switzerland AG als Depotbank beabsichtigen, den Fondsvertrag des vorgenannten Immobilienfonds unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA wie nachfolgend erläutert zu ändern:

I. Fondsvertragsänderungen

Aufgrund der strategischen Alignierung des Produktangebots im Rahmen der Produkteintegration wird das Vergütungskonzept angepasst.

In § 18 und § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen.

1. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Unter §18 soll Ziff. 3 neu wie folgt ergänzt werden:

«3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, erheben (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.»

2. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

§19 Ziff. 1 bis Ziff. 7 soll wie folgt angepasst werden:

1. «Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind

~~jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:~~

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;
- g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- i) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - b) ~~Am~~marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;
 - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
 - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
 - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht.
- ~~Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung.~~
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und

Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

7. Die Kosten nach Ziff. ~~23~~ Bst. a) und Ziff. ~~34~~ Bst. a) ~~erstes Lemma~~ werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»

[...]

3. Weitere Änderungen

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Prospektanpassungen

Die in obenstehender dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

III. Weiteres Vorgehen

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis KKV informieren wir darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA auf Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV beschränkt. Damit unterliegen die oben unter I. aufgeführten Änderungen nicht der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) darauf hin, dass sie gegen die oben unter I. 1. und 2. aufgeführten Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen oder unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag inkl. der Änderungen im Wortlaut, das Basisinformationsblatt sowie der letzte Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung, über das Internet unter www.ubs.com/fonds sowie bei der UBS Infoline unter der Telefonnummer 0800 899 899 bezogen werden.

Basel und Zürich, 8. November 2024

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich