

UBS-3S

Wesentliche Anlegerinformation,

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe (WKN / ISIN: 977268/ DE0009772681)

(nachstehend „der Fonds“ genannt)

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. 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. Ausführliche Informationen zu diesem Fonds sind dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt, dem letzten Halbjahres- und dem letzten Jahresbericht zu entnehmen. Wir raten Ihnen auch zur Lektüre dieser Dokumente.

Dieses Sondervermögen wird verwaltet von der UBS Real Estate GmbH, die zum UBS Konzern gehört.

Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate GmbH die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5.9.2015 gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit sofortiger Wirkung und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Weitere Informationen, insbesondere zum Ablauf der halbjährlichen Auszahlungen an die Anleger, finden Sie auf der Website www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland.

Ziele und Anlagepolitik

Der Fonds ist ein Core-Produkt mit Anlageschwerpunkt Büro- (50%), Einzelhandels- (40%) und Logistikimmobilien (10%) in Europa.

Das Sondervermögen muss überwiegend aus in den Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz belegenen Immobilien, grundstücksgleichen Rechten und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bestehen. Bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens dürfen in Immobilien, grundstücksgleichen Rechten und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in den USA oder Kanada angelegt werden.

Der Fonds darf bis zu 50% des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Liegenschaften zu finanzieren.

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

Information zur Abwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

UBS Real Estate GmbH hat die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe gem. § 38 Abs. 1 InvG i. V. m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Sondervermögens mit Wirkung zum 5.9.2015, 24 Uhr gekündigt und die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe endgültig eingestellt

Das bedeutet, dass neue Anteilscheine nicht mehr ausgegeben und Rückgaben nicht mehr bedient werden. Stattdessen sollen den Anlegern die Erlöse aus den durchgeführten Verkäufen in regelmäßigen Abständen ausgezahlt werden soweit diese Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten oder sonstige noch durch das Sondervermögen zu tragende Kosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

Weitere Informationen zur Abwicklung des Sondervermögens finden Sie auf der Website www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland.

Empfohlener Anlagehorizont

Infolge der zwischenzeitlich erfolgten Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens und der endgültigen Einstellung der Anteilscheinausgabe wird keine Empfehlung in Bezug auf den Anlagehorizont mehr ausgesprochen. Der Vollständigkeit halber sei hier erwähnt, dass UBS Real Estate GmbH das Sondervermögen vor endgültiger Einstellung der Anteilscheinausgabe nur langfristig orientierten Anlegern mit folgender Empfehlung angeboten hat: Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen. Der Anleger sollte in der Lage sein, vorübergehende Verluste – gegebenenfalls über einen längeren Zeitraum – hinzunehmen.

Risiko- und Ertragsprofil

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

Immobilienrisiken

Aufgrund des Anlageschwerpunkts des Fonds bestehen insbesondere Immobilienrisiken. Beispielhaft seien insoweit folgende typischen Immobilienrisiken genannt: 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 Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teuer werden als geplant. Der Wert der Immobilien kann durch allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen sinken. Im Ausland können sich Risiken aufgrund der dortigen Rechts- und Steuersituation ergeben.

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 kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Ausnahmefall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme kommen, weil die Kapitalanlagegesellschaft zunächst Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.

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 enthalten die Abschnitte „Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbaurecht“ sowie „Risiken bei Liquiditätsanlagen“, „Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften“ sowie „Rechtliches und steuerliches Risiko“ des Verkaufsprospekts (S. 14 f., 19, 24 und 46).

Kosten

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

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag Bis zu 5%

Rücknahmeabschlag Bis zu 3%

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

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

Laufende Kosten 1,04% p.a.

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

Gebühren bei An- und Verkauf 1,25% des Ankaufspreises

von Immobilien 1,25% des Verkaufspreises¹

Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 0,26% p.a.

¹ zzgl. weiterer Gebühren bei Bebauung und Umbau, die in den Vertragsbedingungen gesondert ausgewiesen werden. Weitere Angaben zur Berechnung der Kosten entnehmen Sie bitte dem Jahresbericht und den Besonderen Vertragsbedingungen des Fonds.

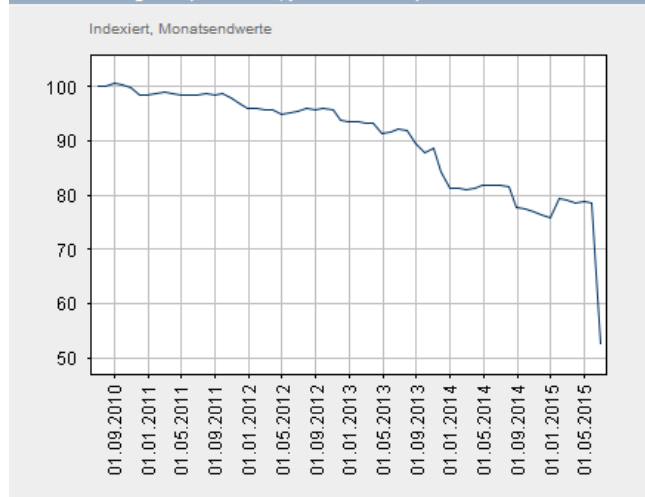
Der hier angegebene Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Näheres können Sie dem Abschnitt "Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag" des Verkaufsprospekts (S. 32) entnehmen oder beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30. April 2014 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Die laufenden Kosten enthalten keine Transaktionskosten.

Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten. Näheres siehe § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen.

Frühere Wertentwicklung

Performancegrafik (Basis EUR, per 1. Juli 2015)



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) 3 Sector Real Estate Europe wurde 2003 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

Praktische Information

Depotbank

Depotbank des Fonds ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH.

Weitere Informationen

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland.

Der Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Haftungshinweis

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. Juli 2015.

UBS Real Estate GmbH

Theatinerstraße 16, D-80333 München

Tel. +49-89-206 095 0

www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland

UBS Real Estate GmbH ist ein Unternehmen der UBS Gruppe