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	**UBS SXI Real Estate® Funds ETF, ein Teilvermögen des Umbrella Fonds UBS ETF (CH), Anteilsklasse CHF dis**
Hersteller	**UBS Fund Management (Switzerland) AG**
ISIN	CH0105994401
Telefonnummer	Weitere Informationen erhalten Sie unter +41 61 288 2020.
Webseite	www.ubs.com/etf

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA ist für die Beaufsichtigung von UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel in Bezug auf diese wesentlichen Anlegerinformationen verantwortlich.
Dieses PRIIP ist in der Schweiz zugelassen.
UBS Fund Management (Switzerland) AG ist in der Schweiz zugelassen und wird durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA reguliert.
Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 15. April 2026.
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

Der Fondsvertrag des UBS ETF (CH) ist ein vertraglicher Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Laufzeit

Das Produkt hat kein Fälligkeitsdatum (das Produkt wurde auf unbestimmte Zeit erstellt). Der Hersteller kann das Produkt vorzeitig kündigen. Der Betrag, den Sie bei vorzeitiger Kündigung erhalten, kann geringer sein als der Betrag, den Sie investiert haben.
Die empfohlene Haltedauer wird im Abschnitt «Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?» angezeigt.

Ziele

Das Anlageziel des Teilvermögens besteht darin, die Preis- und Ertragsperformance vor Kosten des SXI Real Estate® Funds Broad (Total Return) nachzubilden.
Dieses Teilvermögen investiert als Fund of Fund zu maximal 100% in Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen (Zielfonds) schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds, die im SXI Real Estate® Funds Broad enthalten sind und in Immobilienfonds, die nicht im SXI Real Estate® Funds Broad vertreten sind, von welchem jedoch angekündigt wurde, dass sie in den SXI Real Estate® Funds Broad aufgenommen werden und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen. Nachhaltigkeitsrisiken werden nicht systematisch integriert, da sie nicht als Teil des Indexauswahlprozesses berücksichtigt werden.
Die Rendite des Fonds hängt in erster Linie von Angebot und Nachfrage der kotierten schweizerischen Immobilienfonds, der Entwicklung der Zinssätze, den Mieteinnahmen und den Immobilienertragssteuern ab. Die Rendite kann auch durch Wechselkursschwankungen beeinflusst werden, sofern aktive oder ungesicherte Positionen bestehen.
Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Interimsausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Dieser Anlagefonds eignet sich für Privatanleger mit gewissen Anlagekenntnissen hinsichtlich diesem Anlageinstrument, die mögliche Anlageverluste tragen können. Dieser Anlagefonds setzt sich eine Wertsteigerung zum Ziel und gewährt in normalen Marktbedingungen täglichen Zugang zum investierten Kapital. Er erfüllt kurzfristige Anlagebedürfnisse und sollte erst aufgrund einer Angemessenheitsprüfung erworben werden.

Depotbank

UBS Switzerland AG

Weitere Informationen

Informationen zum UBS SXI Real Estate® Funds ETF und zu den erhältlichen Anteilsklassen sowie den vollständigen Verkaufsprospekt und die aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte sowie weitere Informationen erhalten Sie kostenlos von der Fondsverwaltungsgesellschaft, der zentralen Verwaltungsstelle, der Verwahrstelle, der Depotbank, den Fondsvertriebsstellen oder online auf www.ubs.com/etf. Den aktuellen Kurs finden Sie auf www.ubs.com/etf

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

Indikator



Niedrigeres Risiko **Höheres Risiko**

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 4 Jahr(e) 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.
Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht.
Dies stuft die möglichen Verluste aus der zukünftigen Performance im mittleren bis unteren Bereich ein. Die Vergangenheit erlaubt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die Zukunft, daher kann das tatsächliche Verlustrisiko stark variieren.

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 künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		**4 Jahre**	
Anlagebeispiel:		**CHF 10 000**	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	**Wenn Sie nach 4 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**	CHF 5 110	CHF 4 830
	Jährliche Durchschnittsrendite	-48.9%	-16.6%
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	CHF 7 720	CHF 9 030
	Jährliche Durchschnittsrendite	-22.8%	-2.5%
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	CHF 9 800	CHF 10 820
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2.0%	2.0%
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	CHF 11 330	CHF 12 620
	Jährliche Durchschnittsrendite	13.3%	6.0%

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.
In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.
Pessimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 2019 und 2023.
Mittleres Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 2020 und 2024.
Optimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 2017 und 2021.

Was geschieht, wenn UBS Fund Management (Switzerland) AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Verluste sind nicht durch ein Anlegerentschädigungs- oder -garantiesystem gedeckt. Darüber hinaus besteht in Bezug auf UBS Switzerland AG, 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.

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 CHF werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	**Wenn Sie nach 4 Jahren aussteigen**
Kosten insgesamt	CHF 887	CHF 1 226
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	8.7%	3.1% 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 5.1 % vor Kosten und 2.0 % nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**
Einstiegskosten	5.00% 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.	Bis zu CHF 500
Ausstiegskosten	3.00% Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird.	CHF 282
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1.04% 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.	CHF 104
Transaktionskosten	0.01% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	CHF 1
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr erhoben.	CHF 0

Die hier aufgeführten Zahlen enthalten keine zusätzlichen Gebühren, die von Ihrer Vertriebsstelle, Ihrem Berater, dem Börsenmakler beim Handel am Sekundärmarkt oder einem «Insurance Wrapper», in den der Fonds möglicherweise eingebracht wird, erhoben werden können. Transaktionskosten, die beim direkten Handel mit dem Fonds anfallen, gehen zulasten der berechtigten Teilnehmer oder neuer Anleger des Fonds. Weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt auf www.ubs.com/etf

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

Empfohlene Haltedauer: 4 Jahr(e)

Die empfohlene Haltedauer dieses Produkts ist 4 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.
Der Anleger kann die Fondsanteile im Primär- oder im Sekundärmarkt erwerben. Die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen durch die Fondsleitung respektive durch deren Vertriebsträger wird als Primärmarkt bezeichnet. Der Kauf oder Verkauf von Fondsanteilen über die Börse wird als Sekundärmarkt bezeichnet.

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 sh-am-complaint-switzerland@ubs.com
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenvorstadt 1, CH-4051 Basel, www.ubs.com/funds

Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen über die historische Wertentwicklung und Berechnungen früherer Wertentwicklungsszenarien finden Sie auf www.ubs.com/etf

UBS