

**Bundesgesetz über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994**

**Vereinigung von**

**UBS Anfos 1, UBS Anfos 2, UBS Swissfonds 1, UBS Swissfonds 2 und UBS Swissimmobil 1961**

**[Erste Veröffentlichung  
Zweite und letzte Veröffentlichung]**

**Erster Teil: Reglementsänderungen im Sinne von Art. 8 AFG**

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel als Fondsleitung und UBS AG, Basel und Zürich als Depotbank der oben genannten Anlagefonds haben die Geschäftsjahresende von UBS Swissfonds 1, UBS Swissfonds 2 und UBS Swissimmobil 1961 an diejenigen von UBS Anfos 1 und UBS Anfos 2 angepasst. Diese Reglementsänderungen wurden am 10. Juni 2002 von der Eidgenössischen Bankenkommision bewilligt und sind am 15. Juni 2002 in Kraft getreten.

Die Änderungen erfolgen im Hinblick auf die beabsichtigte Vereinigung der fünf oben genannten Immobilienfonds (siehe zweiter Teil dieser Veröffentlichung).

Zudem weisen wir auf das hängige Vorgesuch zur Namensänderung von UBS Anfos 1 hin, welches am 21. Mai 2002 bei der Eidgenössischen Bankenkommision eingereicht wurde und am 12. und 15. Juni 2002 in der Finanz und Wirtschaft sowie am 13. und 14. Juni 2002 im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert wurde. UBS Anfos 1 wird voraussichtlich mit In-Kraft-Treten der Namensänderung per 1. September 2002 in UBS (CH) Property Fund — Swiss Residential "Anfos" unbenannt werden.

**Zweiter Teil: Vereinigung von fünf Immobilienfonds**

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel als Fondsleitung und UBS AG, Basel und Zürich als Depotbank haben beschlossen, die folgenden Anlagefonds

**UBS Anfos 1** der Fondskategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 als übernehmenden Anlagefonds (nachfolgend «übernehmender Fonds») sowie

**UBS Anfos 2** der Fondskategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 als übertragenden Anlagefonds (nachfolgend «übertragender Fonds 1») und

**UBS Swissfonds 1** der Fondskategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 als übertragenden Anlagefonds (nachfolgend «übertragender Fonds 2») und

**UBS Swissfonds 2** der Fondskategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 als übertragenden Anlagefonds (nachfolgend «übertragender Fonds 3») und

**UBS Swissimmobil 1961** der Fondskategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 als übertragenden Anlagefonds (nachfolgend «übertragender Fonds 4») mit Wirkung per 1. Oktober 2002 zu vereinigen.

**1. Gründe für die Vereinigung**

Immobilien sind langfristige Kapitalanlagen und in ihrer Handelbarkeit im Vergleich zu Effekten aufwändiger und träger. Deshalb gehört die Diversifikation zu den wesentlichen Erfolgsfaktoren von Immobilienfonds. Durch die Vereinigung der fünf Immobilienfonds wird jene kritische Grösse des Fondsvermögens erreicht, die den für die Wahrung der Attraktivität von Immobilienfonds im Vergleich zu anderen Immobilienkollektivanlagen notwendigen höheren Diversifikationsgrad zulässt.

Im Weiteren dient die Vereinigung der Straffung und der klaren Positionierung der Produktpalette der Fondsleitung sowie zur Verbesserung der Produkttransparenz für den Anleger. Die Vereinigung der fünf Fonds hat zudem an der Börse eine höhere Liquidität zur Folge, welche wiederum zum Vorteil des Anlegers die Handelbarkeit der Anteile verbessert.

**2. Voraussetzungen für die Vereinigung**

Mit der Bewilligung der Vereinigungsklausel und der Geschäftsjahresanpassungen in den Reglementen der fünf Immobilienfonds durch die Eidgenössische Bankenkommision am 6. September 2001 resp. am 10. Juni 2002 sind sämtliche Voraussetzungen für die Vereinigung der fünf UBS Immobilienfonds gemäss Art. 7a der Verordnung über die Anlagefonds (AFV) vom 19. Oktober 1994 sowie der Mustervereinigungsklausel für Immobilienfonds des Schweizerischen Anlagefondsverbandes (SFA) erfüllt.

Die fünf Anlagefonds werden von derselben Fondsleitung verwaltet und die Fondsvermögen werden bei der gleichen Depotbank aufbewahrt.

Die Fondsreglemente von UBS Anfos 1, UBS Anfos 2, UBS Swissfonds 1, UBS Swissfonds 2 und UBS Swissimmobil 1961 stimmen in Bezug auf die nachfolgend genannten Bestimmungen grundsätzlich überein: Richtlinien der Anlagepolitik,

Verwendung des Reinertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten, Art und Berechnung aller Vergütungen an die Fondsleitung und an die Depotbank, einschliesslich der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie der übrigen Kommissionen oder der besonderen Spesenvergütungen, die in Rechnung gestellt werden dürfen, Bewertungsmethoden, Laufzeit des Anlagefonds und Kündigungsfrist für die Fondsleitung und die Depotbank, Publikationsorgane und Form der Veröffentlichungen, die den Anlagefonds betreffen, das Recht des Anlegers auf Kündigung.

**3. Anlagepolitik der zu vereinigenden Immobilienfonds**

Die tatsächlich verfolgte Anlagepolitik der betroffenen Immobilienfonds stimmt heute weitgehend überein. Sie investieren in Immobilien in der gesamten Schweiz. Die Portefeuilles der zu vereinigenden Fonds präsentieren sich gemäss Anzahl Liegenschaften, Liegenschafts- bzw. Immobilienstruktur (Nutzung nach Sollwert), Durchschnittsalter der Liegenschaften, Bausubstanz sowie geographischer Verteilung der Liegenschaften gemäss den Angaben, wie sie in den letzten Halbjahresberichten veröffentlicht wurden (siehe Tabelle 1).

Stand: 31. Mai 2002	UBS Anfos 1	UBS Anfos 2	UBS Swissfonds 1	UBS Swissfonds 2	UBS Swissimmobil 1961
Anzahl der Liegenschaften (Häuser)	230	104	65	49	127
Liegenschafts-/Immobilienstruktur					
- Wohnnutzung	87,4%	80,4%	100,0%	100,0%	85,0%
- kommerzielle Nutzung	12,6%	19,6%	0,0%	0,0%	15,0%
- Parkplätze	1776	1129	529	426	1025
Durchschnittsalter der Bauten (in Jahren)	29	29	29	27	27
Bausubstanz	Seit Jahren wird bei den zu vereinigenden Anlagefonds die gleiche Instandhaltungs- und Instandsetzungspolitik verfolgt.				
Geographische Verteilung der Anlagen nach Verkehrswert (nach Kantonen)	BS/BL: 42,0% BE: 18,0% SG: 7,8% ZH: 6,9% VD: 6,8% Übrige: 18,5%	BS/BL: 40,0% GE: 21,0% ZH: 10,0% LU: 6,6% SO: 6,4% Übrige: 26,0%	BE: 24,0% GE: 13,4% LU: 10,8% VD: 10,0% VS: 9,5% Übrige: 32,3%	BE: 23,5% FR: 15,2% GE: 12,1% TG: 10,4% Übrige: 26,4%	ZH: 37,7% GE: 21,6% BS/BL: 13,3% BE: 10,0% AG: 6,5% Übrige: 10,9%

**4. Bewertungsmethoden, Berechnung des Umtauschverhältnisses und Vergütungen**

Die angewandten Bewertungsmethoden betreffend die genannten Immobilienfonds stimmen überein. Die effektive Bewertung der Immobilien wird mittels derselben Bewertungsmethode (Ertragswertmethode) durch unabhängige, von der Eidgenössischen Bankenkommision anerkannte Schätzungsexperten durchgeführt (siehe auch nachfolgend Ziffer 5).

Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgt auf Grund der Nettoinventarwerte der fünf Immobilienfonds per 30. September 2002. Die effektive Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt gemäss Vereinigungsplan einheitlich rückwirkend auf den 1. Oktober 2002.

Datum:	UBS Anfos 1	UBS Anfos 2	UBS Swissfonds 1	UBS Swissfonds 2	UBS Swissimmobil 1961
30.06.01	7,7%	7,5%	10,3%	6,0%	2,7%
31.07.01	7,2%	6,7%	8,0%	5,0%	2,6%
31.08.01	8,7%	8,0%	13,1%	7,0%	5,5%
30.09.01	8,2%	6,9%	10,3%	6,5%	3,3%
31.10.01	9,1%	6,7%	15,6%	3,9%	4,1%
30.11.01	12,5%	8,4%	13,9%	11,8%	6,0%
31.12.01	7,5%	12,1%	13,5%	16,9%	4,6%
31.01.02	10,0%	11,8%	22,2%	14,9%	5,0%
28.02.02	9,3%	13,6%	19,3%	29,5%	6,9%
28.03.02	9,1%	10,9%	16,3%	22,5%	7,7%
30.04.02	11,7%	9,2%	19,0%	23,5%	11,7%
30.05.02	12,4%	9,3%	20,5%	20,1%	10,8%
10.06.02	12,2%	12,1%	19,8%	17,9%	10,7%

Die Agios der zu vereinigenden Immobilienfonds (jeweils prozentuale Abweichung des Börsenkurses vom aktualisierten Nettoinventarwert) der letzten zwölf Monate jeweils per Monatsende lassen sich der nachfolgenden Tabelle 2 entnehmen:

Die Berechnungsart der zuhanden von Fondsleitung und Depotbank gemachten Vergütungen einschliesslich der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie der übrigen Kommissionen oder besonderen Spesenvergütungen, die in Rechnung gestellt werden dürfen, stimmen bei den betroffenen Anlagefonds überein.

Die Fondsleitung wendet in Bezug auf die Verwendung des Reinertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten bei den betroffenen Anlagefonds grundsätzlich dieselbe Praxis an.

Die Depotbank hat von der Vereinigung der beteiligten Anlagefonds zustimmend Kenntnis genommen.

**5. Vereinigungsverfahren/Steuerfolgen**

Das Rechnungsjahr der betroffenen Anlagefonds endet jeweils am 30. September und die Vereinigung erfolgt voraussichtlich per 15. November 2002 mit Wirkung per 1. Oktober 2002. Die Vereinigung erfolgt durch Übertragung sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der übertragenden Anlagefonds auf den übernehmenden Anlagefonds. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung werden die übertragenden Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst. Das Fondsreglement des übernehmenden Anlagefonds gilt dann auch für die übertragenden Anlagefonds.

Die Fondsvermögen werden nach anerkannten Standards (Ertragswertmethode) durch unabhängige, von der Eidgenössischen Bankenkommision anerkannte Schätzungsexperten nach einheitlichen Massstäben bewertet. Anschliessend werden auf der Grundlage dieser Bewertungen die Nettoinventarwerte per 30. September 2002 der zu vereinigenden Anlagefonds ermittelt.

Die Fondsleitung beabsichtigt, vorgängig der Berechnung des Umtauschverhältnisses beim UBS Anfos 1 einen Split vorzunehmen. Der Split der Anteile wird voraussichtlich im Verhältnis 1:4 erfolgen. Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgt anschliessend aufgrund der gesplitteten Anteile von UBS Anfos 1. Die Anleger werden voraussichtlich per Mitte November 2002 im Rahmen der Veröffentlichung des Vollzuges der Vereinigung in den Publikationsorganen über die Einzelheiten des Splits informiert.

Die Anleger der übertragenden Anlagefonds erhalten Anteile am übernehmenden Fonds in entsprechender Höhe. Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgt ausgehend von den Nettoinventarwerten der Fonds per 30. September 2002 (bei UBS Anfos 1 nach erfolgtem Split). Für die Anleger des übernehmenden Fonds besteht kein Bezugsrecht gemäss Art. 41 Abs. 1 AFG.

Ernst & Young AG, Basel, als anlagefondsgesetzliche Revisionsstelle wird die Abwicklung der Vereinigung überwachen und prüfen. Nach erfolgter Vereinigung und abgeschlossener Prüfung durch die Revisionsstelle wird die Fondsleitung voraussichtlich Mitte November 2002 den Vollzug der Vereinigung mit Bekanntgabe des Splitverhältnisses und des Umtauschverhältnisses sowie die Bestätigung der Revisionsstelle zur ordnungsgemässen Durchführung in der Finanz und Wirtschaft und im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlichen.

Bei buchmässig geführten Anteilen erfolgt auf Grund des Umtauschverhältnisses automatisch eine Umbuchung. Allfällige infolge der Vereinigung entstandene Anteilsfraktionen im Gesamtbestand der Anleger werden von der Fondsleitung in Übereinstimmung mit § 21 Ziffer 6 der Anlagefondsreglemente zum anteiligen Nettoinventarwert per 30. September 2002 kommissionsfrei zurückgenommen.

Anleger mit verbrieften Anteilsscheinen werden mit der Veröffentlichung des Umtauschverhältnisses in den Publikationsorganen, welche voraussichtlich Mitte November 2002 erfolgen wird, aufgefordert, die Zertifikate inkl. Coupons der vier übertragenden Fonds zum Umtausch einzureichen. Der Umtausch von Zertifikaten der vier übertragenden Anlagefonds in Zertifikate des übernehmenden Anlagefonds erfolgt für die Anleger spesenfrei.

Alle fünf Anlagefonds werden voraussichtlich bis zum 15. November 2002 an der SWX Swiss Exchange kotiert bleiben. Per 15. November 2002 wird voraussichtlich bei der SWX Swiss Exchange die Dekotierung der fünf Anlagefonds beantragt. Für den übernehmenden Anlagefonds wird die Kotierung als neuer Valor voraussichtlich per 18. November 2002 beantragt. Im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2002 und 15. November 2002 führen die Fondsamen der betreffenden Anlagefonds in den Kurspublikationen den Namenszusatz «in Vereinigung».

Die effektive Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt somit einheitlich voraussichtlich am 30. September 2002 mit Wirkung per 1. Oktober 2002.

Der Tausch der Anlagefondsanteile anlässlich der Vereinigung führt zu keinen Umsatzabgabefolgen.

Bei der Rücknahme von Fraktionsanteilen durch die Fondsleitung gegen bar von den Anlegern, lösen die entsprechenden Ausgleichszahlungen an die Anleger die Verrechnungsteuer aus. In der Schweiz ansässige Anleger unterliegen bezüglich dieser Ausgleichszahlungen der Einkommenssteuer oder, sofern sich die Anteilsfraktionen im Geschäftsvermögen juristischer Personen befinden, der Ertrags- bzw. Gewinnsteuer.

Die Vereinigung der Anlagefonds löst auf der Ebene der Anlagefonds weder Ertrags- bzw. Gewinn-, Grundstücksgewinn- noch Handänderungssteuern aus.

Die Berechnung der latenten Liquidationssteuer und deren Höhe wird durch die Vereinigung der Anlagefonds nicht beeinflusst.

Den Anlagefonds und den Anlegern erwachsen aus der Vereinigung keine Kosten. Sämtliche Kosten werden von der Fondsleitung getragen.

**6. Stellungnahme der anlagefondsgesetzlichen Revisionsstelle**

Als anlagefondsgesetzliche Revisionsstelle von UBS Anfos 1, UBS Anfos 2, UBS Swissfonds 1, UBS Swissfonds 2 und UBS Swissimmobil 1961 nehmen wir zur geplanten Vereinigung wie folgt Stellung: Nach durchgeführter Prüfung können wir bestätigen, dass die Voraussetzungen für die Vereinigung gemäss Art. 7a und 7b AFV sowie gemäss Mustervereinigungsklausel für Immobilienfonds bei den fünf zu vereinigenden Anlagefonds erfüllt sind.

Ernst & Young AG

Stephan Heckendorn  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Partner

Georges Bingert  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Stv. Direktor

Basel, den 13. Juni 2002

**7. Rechte der Anleger**

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass sie innert 30 Tagen seit der zweiten und letzten Veröffentlichung dieser Vereinigung bei der Eidgenössischen Bankenkommision, Postfach, 3001 Bern, Einwendungen erheben, oder in Übereinstimmung mit den Fondsreglementen die Rückzahlung ihrer Anteile in bar verlangen oder ihre Anteile börslich oder ausserbörslich veräussern können.

Die Prospekte mit integrierten Fondsreglementen sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und Depotbank kostenlos bezogen werden.

Basel, 26. Juni 2002

Die Fondsleitung:  
Die Depotbank:

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel  
UBS AG, Basel und Zürich

Zahlstelle und Vertreter in Liechtenstein:  
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft  
Städle 44  
9490 Vaduz