

Gesetz vom 3. Mai 1996 über Investmentunternehmen (IUG)

Vereinigung von UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima" und UBS Swissimmobil Neue Serie

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 den Namen von UBS Sima in UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima" umbenannt. Diese Reglementsänderung wurde am 20. August 2002 von der Eidgenössischen Bankenkommission bewilligt und ist am 1. September 2002 in Kraft getreten.

Zweiter Teil: Vereinigung von zwei Immobilienfonds

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

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima" der Fondskategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 als übernehmenden Anlagefonds (nachfolgend «übernehmender Fonds»)

und

UBS Swissimmobil Neue Serie der Fondskategorie «Immobilienfonds» gemäss Art. 36 ff. des Bundesgesetzes über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1994 als übertragenden Anlagefonds (nachfolgend «übertragender Fonds»)

mit Wirkung per 1. Januar 2003 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 beiden 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 beiden 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 in den Reglementen der zwei Immobilienfonds durch die Eidgenössische Bankenkommission am 8. September 2001 ist die Voraussetzung für die Vereinigung der zwei 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 zwei Anlagefonds werden von derselben Fondsleitung verwaltet und die Fondsvermögen werden bei der gleichen Depotbank aufbewahrt.

Die Fondsreglemente von UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima" und UBS Swissimmobil Neue Serie 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 Sollertrag), Durchschnittsalter der Liegenschaften, Bausubstanz sowie geographischer Verteilung der Liegenschaften gemäss den Angaben, wie sie in den letzten Halbjahresberichten veröffentlicht wurden (siehe Tabelle 1).

Stand per 31. August 2002:	UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima"	UBS Swissimmobil Neue Serie
Anzahl der Liegenschaften (Häuser):	635	295
Liegenschafts-/Immobilienstruktur (Nutzung nach Sollertrag):	Wohnnutzung: 58% kommerzielle Nutzung: 42% Parking: 6'958	Wohnnutzung: 60% kommerzielle Nutzung: 40% Parking: 1'559
Durchschnittsalter der Bauten (in Jahren):	39	35
Bausubstanz:	Seit Jahren wird bei den beiden zu vereinigenden Anlagefonds die gleiche Instandhaltungs- und Instandsetzungspolitik verfolgt.	
Geographische Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswerten:	ZH: 42,7% BS/BL: 10,1% BE: 8,1% GE: 7,7% SG: 4,7% Rest: 26,7%	ZH: 49,8% GE: 18,9% BS/BL: 13,9% VD: 4,8% NE: 2,6% Rest: 10,0%

Tabelle 1

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 Bankenkommission anerkannte Schätzungsexperten durchgeführt (siehe auch nachfolgend Ziffer 5).

Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgt auf Grund der Nettoinventarwerte der beiden Immobilienfonds per 31. Dezember 2002. Die effektive Übernahme der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt gemäss Vereinigungsplan einheitlich rückwirkend auf den 1. Januar 2003.

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:

Datum:	UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima"	UBS Swissimmobil - Neue Serie
28.09.2001	7,0%	2,9%
31.10.2001	5,4%	1,5%
30.11.2001	8,5%	4,7%
29.12.2001	6,2%	2,9%
30.01.2002	6,7%	3,7%
28.02.2002	6,3%	4,4%
28.03.2002	6,8%	5,6%
30.04.2002	12,5%	8,2%
30.05.2002	12,7%	9,5%
30.06.2002	13,5%	11,4%
31.07.2002	13,7%	10,6%
30.08.2001	13,2%	11,0%

Tabelle 2

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 31. Dezember und die Vereinigung erfolgt voraussichtlich per 14. Februar 2003 mit Wirkung per 1. Januar 2003. Die Vereinigung erfolgt durch Übertragung sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des übertragenden Anlagefonds auf den übernehmenden Anlagefonds. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst. Das Fondsreglement des übernehmenden Anlagefonds gilt dann auch für den übertragenden Anlagefonds.

Die Fondsvermögen werden nach anerkannten Standards (Ertragswertmethode) durch unabhängige, von der Eidgenössischen Bankenkommission anerkannte Schätzungsexperten nach einheitlichen Massstäben bewertet. Anschliessend werden auf der Grundlage dieser Bewertungen die Nettoinventarwerte per 31. Dezember 2002 der zu vereinigenden Anlagefonds ermittelt.

Die Fondsleitung hat beim UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima" per 2. September 2002 einen Split vorgenommen. Der Split der Anteile ist im Verhältnis 1:3 erfolgt. Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgt aufgrund der gesplitteten Anteile von UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima".

Die Anleger des übertragenden Anlagefonds erhalten Anteile am übernehmenden Fonds in entsprechender Höhe. Die Berechnung des Umtauschverhältnisses erfolgt ausgehend von den Nettoinventarwerten der Fonds per 31. Dezember 2002 (bei UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima"). 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 Februar 2003 den Vollzug der Vereinigung mit Bekanntgabe des Spillverhältnisses 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 31. Dezember 2002 kommissionsfrei zurückgenommen.

Anleger mit verbrieften Anteilsscheinen werden mit der Veröffentlichung des Umtauschverhältnisses in den Publikationsorganen, welche voraussichtlich Mitte Februar 2003 erfolgen wird, aufgefordert, die Zertifikate inkl. Coupons des übertragenden Fonds zum Umtausch einzureichen. Der Umtausch von Zertifikaten des übertragenden Anlagefonds in Zertifikate des übernehmenden Anlagefonds erfolgt für die Anleger spesenfrei.

Beide Anlagefonds werden voraussichtlich bis zum 14. Februar 2003 an der SWX Swiss Exchange kotiert bleiben. Per 14. Februar 2003 wird voraussichtlich bei der SWX Swiss Exchange die Dekotierung der beiden Anlagefonds beantragt. Für den übernehmenden Anlagefonds wird die Kotierung als neuer Valor voraussichtlich per 17. Februar 2003 beantragt. Im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2003 und 14. Februar 2003 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 31. Dezember 2002 mit Wirkung per 1. Januar 2003.

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 Verrechnungssteuer 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 der Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed "Sima" (vormals: UBS Sima) und UBS Swissimmobil Neue Serie nehmen wir zur geplanten Vereinigung wie folgt Stellung: Aufgrund unserer Prüfung können wir bestätigen, dass die Voraussetzungen für die Vereinigung gemäss Art. 7a und 7b AFV sowie gemäss Mustervereinigungsklausel für Immobilienfonds bei den zwei zu vereinigenden Anlagefonds erfüllt sind.»

Ernst & Young AG

Stephan Heckendorn
dipl. WirtschaftsprüferGeorges Bingert
dipl. Wirtschaftsprüfer
Partner Stv. Direktor

Basel, den 13. September 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 Bankenkommission, Postfach, 3001 Bern, Einwändungen 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 und Vaduz, 12. Oktober 2002

Die Fondsleitung: UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
Die Depotbank: UBS AG, Zürich und Basel

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