

UBS-3S

Abwicklungsbericht zum 30. April 2016

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Die UBS Real Estate GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2015 gekündigt. Demzufolge ist das Sondervermögen kraft Gesetzes zum 6. September 2015 auf die Verwahrstelle, CACEIS Bank Deutschland GmbH, übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Netto-Erlöse an die Anleger verteilen. Über die einzelnen Stadien der Abwicklung des Fonds werden die Anleger durch die Abwicklungsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Jahresberichte unterrichtet. Die Berichte sind auf der folgenden Webseite verfügbar: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Abwicklung des Sondervermögens

Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate GmbH, München (im Nachfolgenden „Gesellschaft“), die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe (ISIN DE0009772681) (im Nachfolgenden „Sondervermögen“ oder „Fonds“) mit Wirkung zum 5. September 2015 (im Nachfolgenden „Kündigungstichtag“) gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2012 und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Das Sondervermögen befand sich vom 5. September 2012 bis zur Einstellung der Verwaltung am 5. September 2015 in der Auflösungsphase. Die Abwicklungsphase beginnt ab 6. September 2015. Das Sondervermögen ist mit Ablauf des Kündigungstichtags per Gesetz auf die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München (im Nachfolgenden „Verwahrstelle“), übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstiger Einbehalte an die Anleger auszahlen. Über die weiteren Stadien der Abwicklung des Fonds werden die Anleger durch die Abwicklungsberichte zu dem Stichtag der bisherigen Jahresberichte unterrichtet. Weitere Informationen finden Sie auf der Website: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Die Geschäftsführung der CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Hinweis:

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

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 eventuell angefallenen Ausgabeaufschlages und Rücknahmeabschlages abgezogen. Diese Aussage bezieht sich auf alle im Abwicklungsbericht genannten Renditekennzahlen.

Kennzahlen auf einen Blick

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe	Stand 30.4.2016
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772681
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 268
Auflagedatum	13.10.2003

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	60,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	22,9 Mio. EUR
davon direkt gehalten	15,6 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹	7,3 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	6
davon direkt gehalten	5
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Gesamtnutzfläche	86.400 m ²
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ²	66,8%

Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe von Objekten	5
Auszahlung am	18.6.2015
Auszahlung je Anteil	2,20 EUR
Ausschüttung am	24.9.2015
Ausschüttung je Anteil	0,06 EUR
Auszahlung am	18.12.2015
Auszahlung je Anteil	2,38 EUR
BVI-Rendite ³ 1.5.2015 bis 30.4.2016	-14,4%
BVI-Rendite ³ seit Auflegung am 13.10.2003	-11,2%
Anteilwert	1,74 EUR
Rücknahmepreis inkl. 3% Abschlag	1,69 EUR
Ausgabepreis inkl. 5% Aufschlag	1,83 EUR

Das Sondervermögen wurde gemäß § 145 Abs. 2 und 4 Investmentgesetz (InvG) noch nicht auf die Vorschriften des InvG in der seit 8. April 2011 bzw. 1. Juli 2011 gültigen Fassung umgestellt. Auch eine Umstellung auf das seit dem 22. Juli 2013 gültige Kapitalanlagerecht erfolgte bislang nicht. Der Abwicklungsbericht wurde nach den Vorgaben des InvG und der Investment-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grund werden in diesem Abwicklungsbericht teilweise Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

1 Es handelt sich um eine 100%-Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaften, daher ist der Verkehrswert zu 100% entsprechend der Beteiligungsquote eingerechnet.

2 Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

3 Die Berechnungsmethode erfolgt nach der BVI-Methode; Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert. Aus Vergleichbarkeitszwecken weichen wir hinsichtlich der Berücksichtigung der Ausschüttungen/Auszahlungen seit Kündigungsdatum des Sondervermögens zur Methode des BVI für Offene Immobilienfonds in Auflösung ab. Eine Wiederanlage der Ausschüttungen/Auszahlungen ist ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

Abwicklung des Sondervermögens	2
Kennzahlen auf einen Blick.....	3
Inhaltsverzeichnis	4
Bericht des Fondsmanagements	5
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	13
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2016	18
Vermögensaufstellung zum 30.4.2016 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	19
Vermögensaufstellung zum 30.4.2016 Teil II: Bestand der Liquidität	24
Vermögensaufstellung zum 30.4.2016 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen.....	25
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2016.....	26
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2016	27
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2015 bis 30.4.2016	29
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	31
Verwendungsrechnung zum 30.4.2016 mit Erläuterung	33
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2015 bis 30.4.2016	34
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens	35
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	36
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht).....	37
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers.....	38
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger 1.5.2015 bis 5.9.2015	39
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger 6.9.2015 bis 30.4.2016	48
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger 1.5.2015 bis 5.9.2015	57
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger 6.9.2015 bis 30.4.2016	60
Gremien	62

Bericht des Fondsmanagements

Vorwort der Geschäftsführung

Uns, der CACEIS Bank Deutschland GmbH, wurde am 6. September 2015 die weitere Abwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe übertragen. Sechs Objekte, verteilt auf drei Länder waren zu diesem Zeitpunkt noch im Portfolio des Sondervermögens, deren Verkehrswerte sich zum Bewertungsstichtag 30. April 2016 auf insgesamt 22,9 Mio. EUR belaufen.

Über die Entwicklung und Abwicklung des Sondervermögens werden wir Sie ausführlich unterrichten. Um Kontinuität zu gewährleisten haben wir im Rahmen unseres Abwicklungsmandates, die UBS Real Estate GmbH, die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit den verbliebenen Fondsobjekten bestens vertraut ist, als Berater und Dienstleister beauftragt.

Die bisherigen Halbjahres- und Jahresberichte entfallen nach dem Übergang des Sondervermögens auf die CACEIS Bank Deutschland GmbH. Zum Geschäftsjahresende erhalten Sie dafür regelmäßig

einen Abwicklungsbericht, der Ihnen in erster Ausgabe nun vorliegt.

Wir informieren Sie in unseren Abwicklungsberichten über wesentliche Entwicklungen des Sondervermögens und die aktuelle Marktlage, wie Sie dies zuvor bereits durch die UBS Real Estate GmbH an Hand von Halbjahres- und Jahresberichten gewohnt waren. Unsere Anlegermitteilungen bzw. der kommende Abwicklungsbericht gibt Ihnen weiterhin Informationen.

Weitere Details finden Sie auf der Website:

www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

In den folgenden Abschnitten erhalten Sie eine detaillierte Darstellung der Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis zum 30. April 2016, sowie einen Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr.

Europäische Immobilienmärkte

Während sich im Laufe des Jahres 2015 die Stimmung in der europäischen Volkswirtschaft verbessert hat, ist das Jahr 2016 mit starker Volatilität gestartet. Mit der Zinswende in den USA zum Jahresende und den deutlich niedrigeren Wirtschaftswachstumsraten in den Emerging Markets, inklusive der Volksrepublik China, kamen auf die europäische Volkswirtschaft größere Makrorisiken zu. Der anhaltend niedrigen Inflationserwartung begegnete die Europäische Zentralbank (EZB) mit einer Ausweitung des Quantitativen Easings (QE). Für viele europäische Volkswirtschaften sind aufgrund gesunkener Exportwachstumserwartungen die Wirtschaftswachstumsraten reduziert worden. Allerdings zeigt sich die Binnennachfrage stabil bis steigend, so dass nicht direkt mit einer Reaktion auf den Immobilienmärkten zu rechnen ist. Das Wirtschaftswachstum hat weiterhin, jedoch regional unterschiedliche, positive Wirkungen auf den Arbeitsmarkt. Die niedrige Inflation, gepaart mit hohem Konsumentenvertrauen stimulieren die Einzelhandelsumsätze und indirekt das produzierende Gewerbe.

Die Wirtschaftsleistung in der Eurozone wuchs im Jahr 2015 um 1,5%, dies war die höchste Wachstumsrate seit dem Jahr 2008. Als größte Volkswirtschaft der Eurozone war Deutschland erneuter Wachstumsträger mit 1,5%. Positive Beiträge lieferten aber vor allem das 3,2% Wachstum Spaniens und ein wenn auch nur schwaches positives Wirtschaftswachstum Italiens (0,6%) sowie Finnlands (0,5%) nach jeweils drei Jahren anhaltender Rezession. Für das Jahr 2016 wird für die Eurozone mit einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,6% gerechnet, was die Nachfrage nach Mietflächen im gewerblichen Immobilienmarkt stützen sollte. Die europäischen Volkswirtschaften außerhalb der Eurozone setzen ihren Aufwärtstrend fort. In Großbritannien wurde im Jahr 2015 ein Wirtschaftswachstum in Höhe von 2,3% festgestellt und auch die schwedische Volkswirtschaft expandierte um 3,8%.

Der wirtschaftliche Erholungsprozess in Europa wird überschattet von zunehmenden politischen Unsicherheiten, deren Auswirkungen auf die Volkswirtschaften und die Immobilienmärkte nicht zu prognostizieren sind. Hinzu kommen anhaltende geopolitische Risiken, die auf Europa ausstrahlen könnten. Die politischen Eliten in Europa werden derzeit von zumeist populistischen Strömungen herausgefordert. Das Referendum von Großbritannien zur EU-Mitgliedschaft Ende Juni 2016 und die schleppende Regierungsbildung in Spanien stehen exemplarisch für diese Unsicherheitsfaktoren.

Demgegenüber zeigt sich aufgrund des positiven Wirtschaftsumfeldes und des Niedrigzinsumfeldes, das Investorensentiment stabil und die Flächennachfragemärkte verzeichneten im Jahr 2015 weiterhin anhaltende Erholungstendenzen. Investoren haben ihr Investmentprofil leicht in Richtung der riskanteren Strategien verschoben, dies wird vor allem durch bessere Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Core-Segmentes möglich. Das Investitionsvolumen in europäische Immobilien betrug im

Jahr 2015 ca. 275,0 Mrd. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von mehr als 23,0% im Vergleich zum Vorjahr und hat das Allzeithoch des Jahres 2007 um gut 7,0% übertroffen. In fast allen Märkten wurden neue Investitionsrekordjahre gemeldet. Die signifikantesten Steigerungsraten im Vergleich zum Vorjahr wurden in Portugal mit 140,0% und in Italien mit 53,0% erzielt. Aber selbst Großbritannien mit 19,0% und Deutschland mit 32,0% verzeichneten erneut hohe Investitionssteigerungsraten. Die politischen Unsicherheiten in Großbritannien haben allerdings dazu geführt, dass die Investoren im zweiten Halbjahr 2015 vorsichtiger geworden sind und dass sich im ersten Quartal 2016 das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal mehr als halbiert hat.

Trotz steigender Büroflächennachfrage verharren die Leerstände in vielen Märkten weiter auf hohem Niveau, obwohl im Jahresverlauf ein leichtes Absinken registriert werden konnte. Zum Ende des 1. Quartals 2016 wiesen Rotterdam und Madrid mit 19,1% bzw. 15,7% die höchsten Leerstandsquoten in Europa auf. Die niedrigsten Leerstände konnten in London West End (2,3%) und in München (4,8%) festgestellt werden. Auch wenn viele europäische Büromärkte hohe Leerstandsquoten auf Gesamtarbeitsmarktebene aufweisen, so stellt sich das Angebot von qualitativ hochwertigen Büroflächen in zentralen Standorten als stark eingeschränkt dar. Positiv hervorzuheben ist, dass sich in vielen Märkten die Nettobüroflächenabsorption verbessert hat. Allerdings konzentriert sich die Büroflächennachfrage vor allem auf zentrale Innenstadtlagen, während außerstädtische Lagen kaum von der erhöhten Mieternachfrage profitieren und auch zukünftig kaum profitieren dürften. Die Mietpreiserholung im Spitzensegment hat sich im Jahr 2015 in vielen europäischen Büromärkten leicht fortgesetzt. Mit Ausnahme von Düsseldorf (0,0%) und Köln (0,0%) konnten in allen deutschen Immobilienmetropolen Steigerungen bei der Bürospitzenmiete festgestellt werden (München 3,0%; Hamburg 2,0%; Frankfurt 1,3%). In Dublin hat sich das Bürospitzensegment weiterhin positiv entwickelt und wies ein Wachstum von über 22,0% auf. Nach der großen Mietpreiskorrektur haben sich die Spitzenmieten in Madrid stabilisiert und im Jahr 2015 ein Wachstum von ca. 6,0% verzeichnet und in Barcelona legten die Spitzenmieten um mehr als 11,0% zu. Demgegenüber sind im Jahr 2015 die Spitzenmieten in Warschau um rund 6,0% sowie in Marseille um ca. 12,0% gefallen. Außerhalb des Spitzensegmentes sind Mietpreissteigerungen allenfalls auf die innerstädtischen Kernbereiche der Core-Märkte begrenzt. Die hohe Liquidität sowie die niedrigen Renditen für Staatsanleihen erhalten den Druck auf die Bürospitzenrenditen aufrecht. Die Spitzenrenditen haben zum Jahresende 2015 nicht nur in den sogenannten „Sichere-Häfen-Märkten“ sondern auch in vielen südeuropäischen Märkten die historischen Tiefstwerte der Jahre 2007/2008 unterschritten. Auch wenn Europa erst am Anfang eines positiven Wirtschaftszyklus stehen dürfte, so steigt allmählich auch das Korrekturrisiko bei den Renditen.

Der Einzelhandelssektor in der Eurozone hat sich stabilisiert und erzielte mit einer Wachstumsrate von 2,5% das höchste Wachstum seit dem Jahr 2000. Vor allem die hohen Wachstumsraten in Deutschland (2,9%), Frankreich (3,8%) und Spanien (3,6%) haben zum hohen Wachstum beigetragen. Für das Jahr 2016 wird in der Eurozone mit einem geringen Wachstum (1,6%) gerechnet. Auch in Schweden und Großbritannien wird für das Jahr 2016 ein leicht abflachendes Umsatzwachstum im Einzelhandel prognostiziert, wobei es mit 3,9% bzw. 3,3% höher als der Eurozonen Durchschnitt ausfallen dürfte. Die hohen Wachstumsraten sollten aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Onlinehandel den stationären Einzelhandel zunehmend unter Druck setzt. Zweitstandorte bzw. Zweit-Center sind von dieser Entwicklung besonders betroffen, denn Einzelhändler konzentrieren ihr Filialnetzwerk auf die Toplagen. Diese Segmentierung spiegelt sich im Immobiliensektor wider. Deshalb sehen wir außerhalb des Spitzen- und Core-Segments auch mittelfristig keine Erholung und Anlagechancen im Einzelhandelssektor. Von dieser Entwicklung sind nicht nur Peripheriemärkte, sondern auch die Kernvolkswirtschaften in Europa betroffen.

Die Nachfrage nach Logistikflächen wird verstärkt durch die zunehmende Bedeutung des E-Commerce, sowohl im business-to-business (b2b) als auch im business-to-retail (b2r), beeinflusst. Die operativen Margen der Logistiker stehen aber weiterhin unter Druck, so dass sich das Mietpreissteigerungspotential schwerpunktmäßig auf das Spitzen- und Core-Segment beschränkt. Allerdings ist es aufgrund geringer spekulativer Bautätigkeiten mittlerweile in den europäischen Kernmärkten zu einer Angebotsknappheit von hochwertigen Logistikimmobilien gekommen. Infolge der relativ hohen Abschreibungen ist das Wertsteigerungspotenzial im Logistiksektor recht gering, insbesondere weil sich die Renditen in vielen Märkten mittlerweile auf historischen Tiefständen befinden. Das Investoreninteresse hat sich von Großbritannien und Deutschland leicht in andere europäische Logistikmärkte verlagert und schwächt dort auch die Spitzenrenditen. Dennoch erkennen wir weiterhin Anlagechancen vor allem in den Niederlanden, Spanien, Norditalien und Frankreich. Wir gehen davon aus, dass sich die Investorennachfrage vorwiegend auf werthaltige Lagen konzentrieren wird. Darunter fallen vor allem angebotslimitierte Standorte in Agglomerationen, die sich an strategischen Verkehrsknotenpunkten befinden und die an die globalen Handelsströme, sogenannte Gateways, angeschlossen sind.

Quellen: Wirtschaftsdaten: Oxford Economics 25-April-2016
CBRE ERIX Databank 25-April-2016
CBRE Country Sector Quarterly Investment Breakdown Q1 2016
Performancezahlen, Prognosen und Kommentare: UBS Asset Management, Global Real Estate Research – Europe

Abwicklungsstrategie

Das Sondervermögen wurde im Oktober 2003 unter der Bezeichnung SKAG 3 Kontinente aufgelegt und später zunächst in UBS (D) 3 Kontinente Immobilien umbenannt. Aufgrund geänderter regionaler Fokussierung und der

stärker gewichteten sektoralen Ausrichtung wurde der Name des Sondervermögens Anfang des Jahres 2010 von UBS (D) 3 Kontinente Immobilien in UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe geändert. Die Investmentstrategie des Sondervermögens war auf Immobilien aus den drei Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik in Europa ausgerichtet.

Nach Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH musste die Strategie des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe aufgrund der geänderten Situation angepasst werden. Die Strategie sah nun vor, alle Immobilien bis zum Kündigungsstichtag 5. September 2015 zu bestmöglichen Konditionen zu veräußern. Im Zeitraum zwischen der Kündigung der Verwaltung und dem Übergang des Sondervermögens an die Verwahrstelle konnten insgesamt 15 der ehemals 21 Immobilien (Stichtag 5. September 2012) verkauft werden. Dies entspricht einem Transaktionsvolumen von rund 380,0 Mio. EUR.

Geplant sind halbjährliche Auszahlungen an die Anleger. Die Höhe der Auszahlungen wird je nach realisierten Erlösen aus Immobilienverkäufen variieren. Dabei sind insbesondere Kosten zur laufenden Bewirtschaftung des Restportfolios, zur Umsetzung von Transaktionen, Einbehalte zur Deckung von Gewährleistungszusagen sowie Auseinandersetzungskosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens zu berücksichtigen. Zu den jeweiligen Auszahlungsterminen wird für das Sondervermögen die zur Verfügung stehende Liquidität ermittelt und daraus die Auszahlung unter Berücksichtigung der oben genannten Positionen an die Anleger berechnet. Für die Auszahlung findet das Ihnen bekannte Verfahren wie bei regulären Ertragsausschüttungen Anwendung.

Der Anteilwert verringert sich entsprechend der Auszahlungen an die Anleger. Durch das sukzessive verringerte Fondsvermögen wirken sich u.a. Veränderungen im Fondsvermögen aber auch Schwankungen im Leerstand stärker auf die verbleibende Masse aus. Die Preisentwicklung ohne Berücksichtigung der Auszahlungen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind unter anderem die Vermietungssituation, die realisierten Erlöse aus den Immobilienverkäufen, die Bewertung der Immobilien sowie reguläre Schwankungen bei den Kosten für die laufende Bewirtschaftung.

Eine Rückstellung für Steuern auf den Verkaufserlös der Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften im Ausland wurde im Sondervermögen innerhalb der Vorschriften zur Rechnungslegung bereits berücksichtigt. Beträge zur Bewirtschaftung des noch bestehenden Immobilienportfolios sowie zur Deckung von Gewährleistungszusagen und etwaiger Steuerverbindlichkeiten werden einbehalten. Ebenfalls berücksichtigt wurden Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung des Sondervermögens sowie der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften an die Verwahrstelle. Zusätzlich können Auseinandersetzungskosten

kosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens entstehen, welche heute noch nicht abzuschätzen sind.

Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

Die Geschäftsleitung der UBS Real Estate GmbH hat gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Sondervermögens die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. September 2015 (im Nachfolgenden „Kündigungstichtag“) gekündigt. Die UBS Real Estate GmbH hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt. Das Sondervermögen befindet sich ab 6. September 2015 in der Abwicklungsphase.

Mit Ablauf des Kündigungstichtags sind das Sondervermögen und damit die darin verbliebenen Vermögensgegenstände per Gesetz auf die Verwahrstelle, die CACEIS Bank Deutschland GmbH übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und der sonstigen Einbehalte an die Anleger auszahlen.

Mit diesem Abwicklungsbericht zum 30. April 2016 informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens im Zeitraum 1. Mai 2015 bis 30. April 2016. Dieser Abwicklungsbericht wird im Sinne des Kapitels „Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens“ § 16 AVB erstellt.

Über die weiteren Stadien der Abwicklung des Sondervermögens werden die Anleger durch Abwicklungsberichte der Verwahrstelle zu dem Stichtag der bisherigen Jahresberichte unterrichtet. Diese sind bei der CACEIS Bank Deutschland GmbH erhältlich:

www.caceis.de

Liquidität

Die Bruttoliquidität des Sondervermögens beträgt zum 30. April 2016 35,3 Mio. EUR, dies entspricht 58,5% des Nettofondsvermögens.

Die Liquidität wurde damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 73,6 Mio. EUR reduziert. Der Rückgang basiert im Wesentlichen auf den Auszahlungen und Ausschüttungen in Höhe von 160,9 Mio. EUR im vergangenen Geschäftsjahr. Dem gegenüber ist die Liquidität durch Verkaufserlöse in Höhe von 87,5 Mio. EUR gestiegen.

Performance

Die Performance für das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe betrug für das Geschäftsjahr 2015/2016 nach BVI -14,4% (Stichtag 30. April 2015: -3,9%). Ausschlaggebend für die Veränderung der Performance sind hauptsächlich die erfolgten Nachbewertungen der externen Sachverständigen sowie die im Berichtszeitraum abgeschlossenen Verkäufe.

Immobilienbestand

Das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

hält zum 30. April 2016 sechs Immobilien (30. April 2015: elf) in drei Ländern. Fünf der Immobilien werden dabei direkt vom Sondervermögen gehalten und eine Immobilie indirekt. Das Immobilienvermögen beläuft sich zum 30. April 2016 auf 22,9 Mio. EUR (30. April 2015: 131,0 Mio. EUR).

Die Veränderung des Immobilienvermögens resultiert aus im Geschäftsjahr realisierten Verkäufen sowie der erfolgten Nachbewertungen der Bestandsobjekte.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden die spanischen Logistikobjekte in Esquivias (Toledo), und in Vitoria sowie die Büroimmobilien in Warschau und in Budapest nachbewertet. Die Nachbewertungen durch die externen Sachverständigen der direkt gehaltenen Immobilien wurde aufgrund des Übergangs des Sondervermögens auf die Verwahrstelle ab 6. September 2015 entsprechend vorgezogen.

Ausschlaggebend für eine Abwertung von jeweils 0,9 Mio. EUR bei den Logistikobjekten „Esquivias I“ und „Esquivias II“, Esquivias (Toledo), durch die externen Sachverständigen war die Anpassung der nachhaltigen Miete von 2,30 EUR/m²/Monat auf 2,00 EUR/m²/Monat sowie die Erhöhung des Liegenschaftszinses von 7,0% auf 7,2% aufgrund der aktuellen Marktlage.

Für die Logistikimmobilien „Jundiz I“ und „Jundiz II“, Vitoria, betrug die Abwertung 0,4 Mio. EUR und 2,9 Mio. EUR. Die nachhaltige Miete der Liegenschaft „Jundiz I“ wurde von 2,00 EUR/m²/Monat auf die im Geschäftsjahr abgeschlossene Nachvermietung von 1,78 EUR/m²/Monat reduziert. Die Abwertung des Objektes „Jundiz II“ wurde hauptsächlich mit der Anpassung der nachhaltigen Miete von 2,75 EUR/m²/Monat auf 2,00 EUR/m²/Monat sowie mit der Erhöhung der Leerstandskosten begründet. In beiden Nachbewertungen wurde der Liegenschaftszins um 20 Basispunkte von 7,0% auf 7,2% erhöht.

Die Nachbewertung der Büroimmobilie „Nova Praga“, Warschau, ergab eine Reduzierung von 0,8 Mio. EUR. Grund hierfür ist der geringere nachhaltige Mietertrag von 11,00 EUR/m²/Monat im Vergleich zur vorherigen Bewertung (12,50 EUR/m²/Monat).

Die Büroimmobilien „K1 + K2“ in Budapest wurden um 1,6 Mio. EUR abgewertet. Begründet wurde dies hauptsächlich durch die Berücksichtigung von Leerstandskosten sowie Nachvermietungskosten im Zusammenhang mit der Kündigung des Hauptmieters. Dieser wird im Sommer 2016 das Objekt leerziehen. Die externen Sachverständigen setzten für die Aufbereitung der Flächen, Ausbaurkosten, Mietausfall und dem höheren Nebenkostenaufwand für Leerstand einen Betrag von 1,6 Mio. EUR an.

Entwicklung des Vermietungsstandes

Die Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote nach BVI-Methode, in % der Bruttomieten) liegt zum 30. April 2016 bei 33,2%. Die Erhöhung im Vergleich zur Leerstandsquote im Jahresbericht zum 30. April 2015 ergibt sich aus der stärkeren Gewichtung der Leerstände der Objekte „Esquivias II“ und „Nova Praga“ aufgrund der Verkäufe überwiegend vermieteter Immobilien (Basiseffekt).

Für das Objekt „Jundiz I“, Vitoria, konnte ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren mit einem Sonderkündigungsrecht nach sieben Jahren. Die erzielte Miete beträgt 1,78 EUR/m²/Monat. Durch die noch laufende mietfreie Zeit des Mieters ist das Objekt in der Leerstandsquote noch mit 100% Leerstand enthalten.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden insgesamt ca. 14.800m² nach- oder neuvermietet. Diese bestehen im Wesentlichen aus der Nachvermietung der Logistikkimmobilie „Jundiz I“, Vitoria, sowie einer kleineren Neuvermietungen im Objekt „K1+K2“, Budapest.

Auflösung des Sondervermögens

Im Berichtszeitraum wurden fünf Objekte mit Verkaufspreisen vor Kosten in Höhe von 90,3 Mio. EUR veräußert. Damit wurde seit Bekanntgabe der Kündigung der Verwaltung insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund 380,0 Mio. EUR erreicht.

Im Mai 2015 fand die Beurkundung sowie der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten der drei Logistikkimmobilien „Plot C.2 warehouse“, „Plot C.5-C.6 warehouse“, Madrid, und „Almussafes“, Valencia, statt. Die drei Immobilien wurden im Rahmen eines Portfolioverkaufs veräußert. Der Verkaufspreis betrug 18,5 Mio. EUR und liegt damit rund 1,5% unter der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. In der Einzelbetrachtung konnte das Objekt „Almussafes“, Valencia, geringfügig über dem Verkehrswert veräußert werden. Für das Objekt „Plot C.2 warehouse“, Madrid, lag der Verkaufspreis rund 2% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert und für das Objekt „Plot C.5-C.6 warehouse“, Madrid, rund 5% unter Verkehrswert.

Für das Objekt „Torre Beta“, Mailand, konnte im Juni 2015 der Kaufvertrag unterzeichnet werden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie fand am gleichen Tag statt. Das Objekt wurde für einen Verkaufspreis von 30,0 Mio. EUR veräußert. Damit lag der Verkaufspreis ca. 9% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert vom August 2014 (32,9 Mio. EUR).

Im September 2015 wurde das Shopping Center „Carcaixent“, Valencia, veräußert. Das Einkaufszentrum erzielte einen Verkaufspreis von 41,8 Mio. EUR. Der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs lag bei 44,0 Mio. EUR. Damit liegt der Verkaufspreis rund 5% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Der Verkauf der Büroimmobilie „Nova Praga“, Warschau,

wurde im Dezember 2015 beurkundet. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten sowie der Eingang des Kaufpreises ist für Mai 2016 geplant.

Das Sondervermögen hat seinen Immobilienbestand von 492,0 Mio. EUR zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung im September 2012 auf 22,9 Mio. EUR zum Berichtsstichtag 30. April 2016 reduziert. Dies entspricht noch rund 5% des ursprünglichen Bestandes am 5. September 2012.

Im Geschäftsjahr erfolgten zwei weitere Auszahlungen am 18. Juni 2015 und 18. Dezember 2015 sowie eine Ausschüttung am 24. September 2015 an die Anleger. Die Auszahlungen betragen 76,3 Mio. EUR (entspricht 2,20 EUR/Anteil) und 82,5 Mio. EUR (entspricht 2,38 EUR/Anteil). Die Ausschüttung betrug 2,1 Mio. EUR (entspricht 0,06 EUR/Anteil).

Risikomanagement

Mit Übertragung der Abwicklung auf die Verwahrstelle wird das Risikomanagement aufbauend auf dem Konzept von UBS Real Estate GmbH durch die CACEIS Bank Deutschland GmbH weitergeführt. Das Risikomanagement wurde einer von der Portfolioverwaltung organisatorisch unabhängigen Stelle innerhalb der Verwahrstelle übertragen und wird von dieser wahrgenommen. Die Mitarbeiter der UBS Real Estate GmbH waren in den Risikomanagement-Prozess aktiv einbezogen. Das Risk and Compliance Committee der CACEIS Bank Deutschland GmbH ist hierbei das überwachende Organ.

Alle vom Risk and Compliance Committee der CACEIS Bank Deutschland GmbH als relevant eingestuftes Risiken, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Performance haben können, werden in ihren Auswirkungen weiteren Analysen unterzogen.

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wird unter anderem unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken gesteuert.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der bestehenden Risiken unter Abwägung der ihnen gegenüber stehenden Chancen werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsführung der UBS Real Estate GmbH, als Berater, festgelegt.

Aktuelle Themen werden zwischen dem Risikomanagement der CACEIS Bank Deutschland GmbH und den Verantwortlichen der UBS Real Estate GmbH diskutiert, um mögliche negative Auswirkungen im Vorfeld zu erkennen und diesen entgegensteuern zu können. In Monats-, Quartals- und Ad-hoc-Berichten wurden die unterjährigen Änderungen der Risikosituation sowie besondere Vorkommnisse im allgemeinen Geschäftsverlauf durch das

Risikomanagement der Verwahrstelle an deren Geschäftsführung und an deren Risk and Compliance Committee gemeldet.

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten, aus dem Ausfall von Zinszahlungen aus Gesellschafterdarlehen bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen oder nicht gezahlten Forderungen aus Derivategeschäften.

Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragsituation des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen der Verkehrswerte einer Immobilie führen.

Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Länder, Sektoren und Größenklassen von Mietern geachtet. Die Bonität der Mieter ist eine Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen. Deshalb wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter anhand öffentlich zugänglicher Informationen, externer Ratings und interner Tools untersucht. Darüber hinaus wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen im Vermietungsbereich durch ein aktives Portfoliomanagement weitestgehend vermieden. Ferner wird so auch den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess.

Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert und für jede Bank eine Anlageobergrenze definiert.

Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

Zinsänderungsrisiken

Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte das Sondervermögen ausschließlich in Tages- oder Festgeldkonten. Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung / Negativverzinsung führen.

Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zum Berichtsstichtag sind keine Darlehen im Sondervermögen vorhanden.

Liquiditätsrisiken

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement und Szenarioanalysen entgegengewirkt. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen, Tages- und Festgeldkonten investiert sind. Zur Optimierung der Liquiditätsrendite werden für Festgeldanlagen die Konditionen der Banken verglichen und auf den Fälligkeitszeitpunkt ausstehender Zahlungen angepasst.

Da sich der Fonds derzeit in der Abwicklung befindet, sind Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen an die Anleger aktiv zu steuern. Ein potentielles Illiquiditätsrisiko wird durch eine konservative Liquiditätssteuerung nahezu vollständig vermieden. Besonderes Gewicht wurde auf aus Verkäufen resultierende Verbindlichkeiten und eventuell entstehende Verpflichtungen nach Veräußerung der Objekte gelegt. Dies können z.B. noch offene Steuererklärungen sein, oder kaufvertraglich vereinbarte, an das Eintreten bestimmter Bedingungen geknüpfte Gewährleistungen, für die buchhalterisch jedoch keine den Anteilwert belastenden Rückstellungen zu bilden sind.

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z.B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 27 eingegangen.

Operationale Risiken

Generell hat die CACEIS Bank Deutschland GmbH eine ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate GmbH und nach Übertragung und Durchführung der Abwicklung des Sondervermögens die Verwahrstelle in Zusammenarbeit mit der UBS Real Estate GmbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende

Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

Fazit und Ausblick

Als Verwahrstelle haben wir die Aufgabe die Vermögensgegenstände des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe zu verkaufen und zu liquidieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) schrieb am 27. November 2012 in einer Auslegungsentscheidung zu den Vorgaben an die Verwahrstelle bei der Abwicklung eines Sondervermögens nach § 39 Abs 2 Investmentgesetz:

„Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergegangenen Vermögensgegenstände im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktusancen entsprechenden Veräußerungsprozesses zum Verkauf zu stellen, mit dem Ziel, alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich binnen drei Jahren tatsächlich veräußert zu haben. Im Rahmen des Verkaufsprozesses hat die Depotbank die Vermögensgegenstände zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern.“
Aus diesem Grund werden wir die verbliebenen Immobilien nach wie vor auf den Verkauf vorbereiten. Wir werden bei Bedarf neue Mieter suchen und Renovierungen sowie Umbauten vornehmen. Unsere Hauptaufgabe ist es, durch Objektverkäufe weitere Kapitalrückzahlungen möglich zu machen, dass Sie Ihr zurzeit im Fonds noch gebundenes Kapital schnellstmöglich zurückerhalten.

Vom Erfolg unserer Verkaufsanstrengungen und auch von der Marktlage, die wir nicht beeinflussen können, hängt es ab, wann weitere Rückzahlungen realisierbar sind.

Den nächsten Abwicklungsbericht erhalten Sie von uns in etwa einem Jahr zum Ende des Geschäftsjahres 2016/2017. Über die Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe informieren wir Sie auch weiterhin regelmäßig auf der Website:

www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Mit freundlichen Grüßen

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Geschäftsführung



Philippe Durand
Managing Director
CACEIS Bank Deutschland GmbH

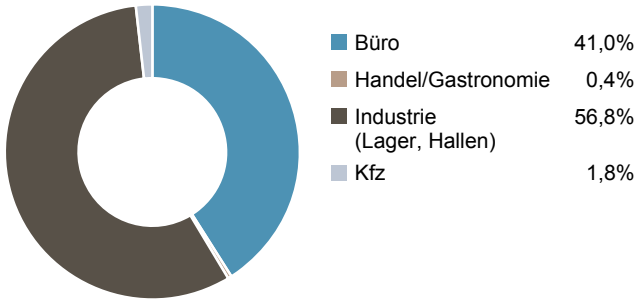
Philippe Durand



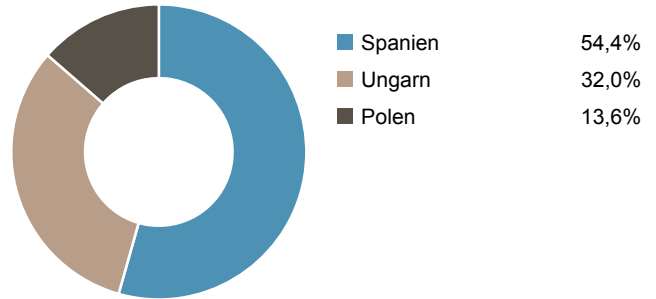
Bastien Charpentier

München, im Mai 2016

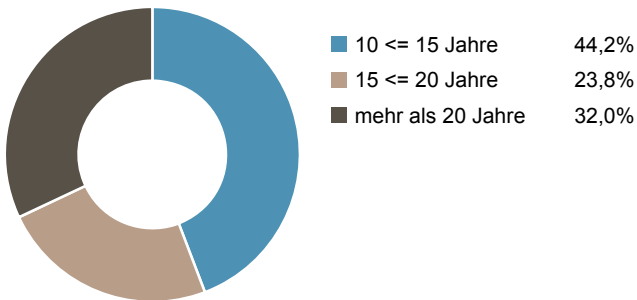
Nutzungsarten der Fondsimmobilien
(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



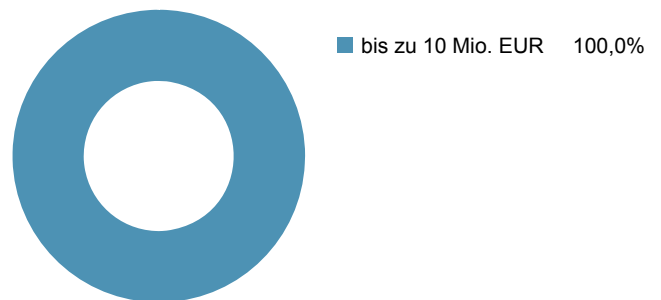
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien
(einschließlich Bauvorhaben und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien
(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



Größenklassen der Fondsimmobilien
(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in % ¹	ES direkt	IT direkt ²	PL direkt	Gesamt direkt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,8	8,0	0,0	4,8
Bewirtschaftungsaufwand	./. 3,8	./. 9,4	./. 7,2	./. 4,8
Nettoertrag	1,0	./. 1,4	./. 7,2	0,0
Wertänderungen	./. 14,6	0,0	./. 33,4	./. 14,4
Ausländische Ertragsteuern	./. 1,4	./. 0,9	0,0	./. 1,3
Ausländische latente Steuern	5,0	0,0	0,0	4,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 10,0	./. 2,3	./. 40,6	./. 11,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	./. 10,0	./. 2,3	./. 40,6	./. 11,7
Währungsänderungen	0,0	0,0	./. 0,5	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	./. 10,0	./. 2,3	./. 41,1	./. 11,7
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen ³ (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvolumen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen ⁴ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	12,5	-	3,1	15,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,7	-	0,6	2,3
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	-	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	-	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	./. 5,0	-	./. 1,2	./. 6,2
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	-	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	./. 5,0	-	./. 1,2	./. 6,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-	0,0	0,0

¹ Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von dreizehn Monatsendwerten (30. April 2015 bis 30. April 2016) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

² Das Objekt „Torre Beta“ in Mailand wurde zum 23. Juni 2015 verkauft.

³ Die Durchschnittszahlen der Kapitalinformationen im Berichtszeitraum wurden anhand von 13 Monatsendwerten (30. April 2015 bis 30. April 2016) berechnet.

⁴ Es werden nur stichtagsbezogene Beträge von Immobilien verwendet. Es handelt sich um Objekte, die sich zum Berichtsstichtag weiterhin im Sondervermögen befinden. Immobilien, die im Laufe der Berichtsperiode veräußert wurden, werden nicht berücksichtigt.

Renditekennzahlen in %	HU indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	10,4	10,4	5,7
Bewirtschaftungsaufwand	./. 1,6	./. 1,6	./. 4,3
Nettoertrag	8,8	8,8	1,4
Wertänderungen	./. 19,8	./. 19,8	./. 15,3
Ausländische Ertragsteuern	./. 0,3	./. 0,3	./. 1,1
Ausländische latente Steuern	3,0	3,0	3,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 8,3	./. 8,3	./. 11,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	./. 8,3	./. 8,3	./. 11,1
Währungsänderungen	0,2	0,2	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	./. 8,1	./. 8,1	./. 11,1
II. Liquidität			0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten			./. 14,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			./. 14,4

Kapitalinformationen
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien	43,2
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	8,1
Immobilien gesamt	51,3
Liquidität	78,4
Kreditvolumen	0,0
Fondsvolumen (netto)	132,2

Informationen zu Wertänderungen
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	7,3	7,3	22,9
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0,8	0,8	3,1
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	./. 1,6	./. 1,6	./. 7,8
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	./. 1,6	./. 1,6	./. 7,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0

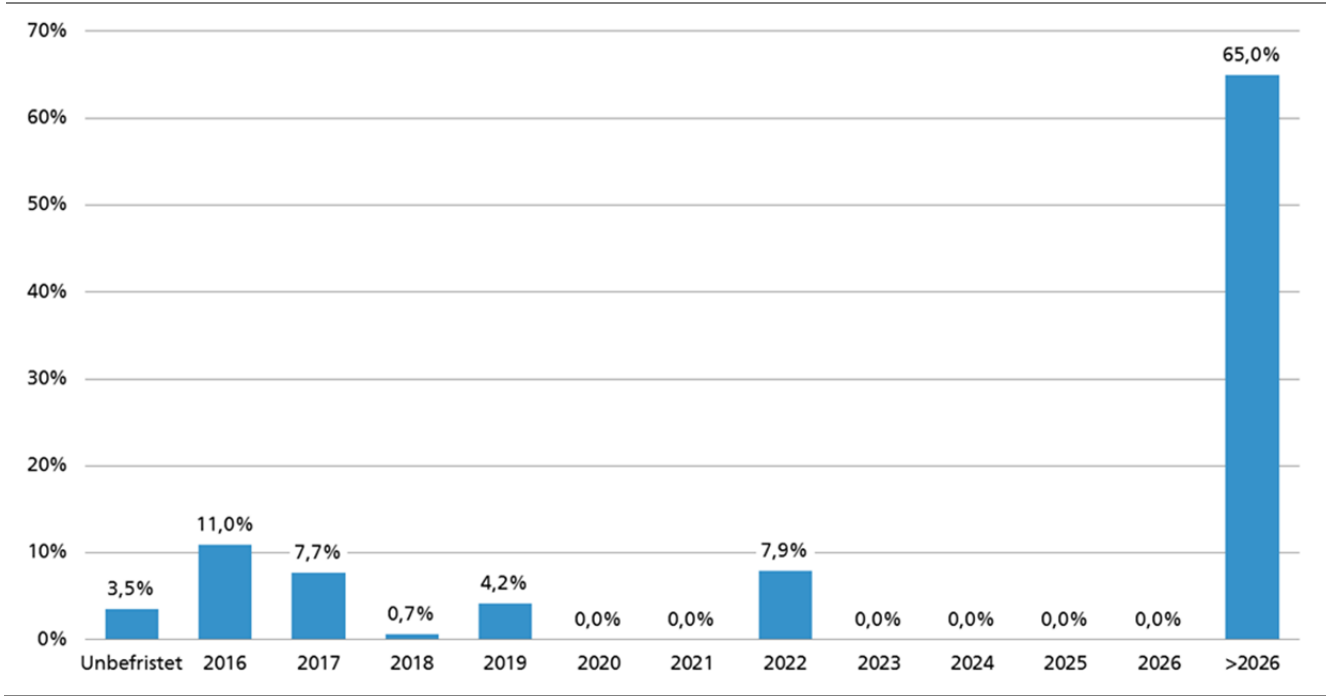
Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	ES direkt	PL direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	1,6	0,0	1,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	70,4	0,0	56,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	0,6	100,0	20,9
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	27,4	0,0	21,8
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	72,0	0,0	57,3

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	ES direkt	PL direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	0,0	0,0	0,0
2016	0,0	0,0	0,0
2017	0,0	0,0	0,0
2018	0,0	0,0	0,0
2019	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0
2022	10,9	0,0	10,9
2023	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0
2026	0,0	0,0	0,0
>2026	89,1	0,0	89,1

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	HU indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	84,9	84,9	23,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,5	1,5	0,4
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	40,9
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	6,1	6,1	1,6
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	6,9	6,9	17,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,1	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	15,9
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,5	0,5	0,2
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	92,5	92,5	66,8

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	HU indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	13,1	13,1	3,5
2016	40,4	40,4	11,0
2017	28,6	28,6	7,7
2018	2,4	2,4	0,7
2019	15,5	15,5	4,2
2020	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	7,9
2023	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0
2026	0,0	0,0	0,0
>2026	0,0	0,0	65,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹
(Basis: Mietertrag)



Hinweis: 1 Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten – bis zur konkreten Ausübung – als nicht wahrgenommen.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe ab Seite 19)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	15.570.000,00	15.570.000,00	25,8
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	8.858.369,16		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) (insgesamt in Fremdwährung)	(66.058,20) (66.058,20)	66.058,20	8.924.427,36	14,8
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 24)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(3.445.047,84)	35.309.480,89	35.309.480,89	58,5
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.061.280,67		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	310,00		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(238.854,05)	1.381.620,32	5.443.210,99	9,0
Summe			65.247.119,24	108,1
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(27.970,85)	2.577.741,67		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(312.966,70)	1.189.164,05	3.766.905,72	6,2
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(582.590,73)		1.108.579,54	1,9
Summe			4.875.485,26	8,1
VII. Fondsvermögen			60.371.633,98	100,0

Vermögensaufstellung zum 30.4.2016 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 45221 Esquivias (Toledo), Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 5 Sector 9, „Esquivias I“	ES, 45221 Esquivias (Toledo), Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 18 Sector 11, „Esquivias II“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	I: 97; B: 3	I: 96; B: 4
Erwerbsdatum	Dez 07	Dez 07
Baujahr (Umbaujahr)	2002	2005
Grundstücksgröße (m ²)	18.922	20.922
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	17.662	16.733
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	3,0	3,0
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	11,0	10,4
Anschaffungsnebenkosten [*] (in Mio. EUR)	0,4	0,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	100,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	0,0	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	11,7	0,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	27	30
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	423,9	401,6
Ist-Miete 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)	825,2	0,0 ²
Prognostizierte Mieterträge ¹ 1.5.2016 - 30.4.2017 (in TEUR)	0,0	0,0
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	7,2	0,0 ²
Branche des Hauptmieters	Logistik	- ²

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 01015 Vitoria-Gasteiz, Calle Mendigorritxu Nr. 56, „Jundiz II“	ES, 01015 Vitoria-Gasteiz, Calle Mendigorritxu Nr. 59, „Jundiz I“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	I: 100	I: 100
Erwerbsdatum	Dez 07	Dez 07
Baujahr (Umbaujahr)	2005	1999
Grundstücksgröße (m ²)	38.948	22.169
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	23.759	14.383
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	4,2	2,3
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	15,2	8,9
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,5	0,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	100,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	0,0	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	11,7	6,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	30	24
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	570,2	308,0
Ist-Miete 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)	1.234,3	0,0 ²
Prognostizierte Mieterträge ¹ 1.5.2016 - 30.4.2017 (in TEUR)	0,0	210,0
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	7,9	0,0 ²
Branche des Hauptmieters	Logistik	- ²

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lage des Grundstücks**PL, 03-472 Warschau,
Ul. Bertolda Brechta 7
„Nova Praga“**

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100
Erwerbsdatum	Jan 05
Baujahr (Umbaujahr)	1955 (2000)
Grundstücksgröße (m ²)	749
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	4.554
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	FW, K, L
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	3,1
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	7,0
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	100,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	0,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	45
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	626,1
Ist-Miete 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)	0,0 ²
Prognostizierte Mieterträge ¹ 1.5.2016 - 30.4.2017 (in TEUR)	0,0
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	0,0 ²
Branche des Hauptmieters	- ²

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Duna Real Estate Ingatlankezeló Kft.; Sitz in Budapest	515 North State Street Chicago, L.P.; Sitz in Chicago
---	---	--

Gesellschaftskapital	7,6 Mio. EUR zum 31.12.2015	0,2 Mio. USD zum 31.7.2015
Beteiligungsquote (in %)	100,0	44,9
Erwerbsdatum	Nov 06	Feb 04
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,5	1,00 EUR ⁴
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	1,3	-
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	-	-

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	HU , 1116 Budapest, K1+K2 Hauszmann Alajos Utca 3a - 3b „K 1 + K 2“ WE: 700	-
Art des Grundstücks	G	-
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 93; A: 4; H/G: 3	-
Erwerbsdatum	Nov 06	-
Baujahr (Umbaujahr)	1950 (2003), 2003	-
Grundstücksgröße (m ²)	8.870	-
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	9.309 ³	-
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	L, Z	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	7,3	-
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,2	-
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,2	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	19,9	-
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	7,5	-
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,2	-
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	-
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	792,6	-
Ist-Miete 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)	833,5	-
Prognostizierte Mieterträge ¹ 1.5.2016 - 30.4.2017 (in TEUR)	598,8	-
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	11,4	-
Branche des Hauptmieters	Elektro- und Automatisierungstechnik, Konsumgüterindustrie	-

IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 22,9 Mio. EUR.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 37,9%.

Abkürzungen zum Immobilienverzeichnis

Grundstücksart:	G	Geschäftsgrundstück	Nutzungsart:	B	Büro	Ausstattung:	FW	Fernwärme
	G/W	Gemischtgenutztes Grundstück		H/G	Handel/Gastronomie		G	Garage
	i.Z.B.	Grundstück im Zustand der Bebauung		I	Industrie (Lager, Hallen)		K	Klimaanlage
	U	Unbebautes Grundstück		W	Wohnen		L	Lift
				F	Freizeit		Z	Zentralheizung
				K	Kfz			
				A	Andere			

* Anschaffungsnebenkosten, die nicht abgeschrieben werden aufgrund der Anschaffung des Objektes vor Umstellung des Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz.

- 1 Die Prognose der Mieterträge basiert auf dem Wirtschaftsplan der jeweiligen Hausverwaltung u. a. unter Berücksichtigung von Leerstand und mietfreier Zeit.
- 2 Im Geschäftsjahr lagen keine Vermietungen vor.
- 3 Die Differenz zum Jahresbericht 30. April 2015 beruht auf einem neuen Gutachten.
- 4 Die Anschaffungskosten der Beteiligung wurden zum 17. März 2015 aufgrund des Verkaufs des Objektes in Chicago "515 North State Street" bis auf den Erinnerungswert von 1,00 EUR abgeschrieben.

Vermögensaufstellung zum 30.4.2016 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	34.122.576,22	56,6
Spanien	670.438,05	1,1
Italien	389.122,45	0,6
Polen	127.344,17	0,2
Bankguthaben gesamt	35.309.480,89	58,5

Vermögensaufstellung zum 30.4.2016 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			4.061.280,67	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		2.379.961,59		
davon Mietforderungen		1.681.319,08		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			310,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Andere			1.381.620,32	
(davon in Fremdwährung)	(238.854,05)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			5.443.210,99	9,0
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			2.577.741,67	
(davon in Fremdwährung)	(27.970,85)			
4. anderen Gründen			1.189.164,05	
(davon in Fremdwährung)	(312.966,70)			
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			3.766.905,72	6,2
III. Rückstellungen			1.108.579,54	1,9
(davon in Fremdwährung)	(582.590,73)			
Fondsvermögen (EUR)			60.371.633,98	
Anteilwert (EUR)			1,74	
Umlaufende Anteile (Stück)			34.683.955	

Devisenkurse per Stichtag 28. April 2016

Polnische Zloty	1 EUR	=	4,38875 PLN
Schwedische Kronen	1 EUR	=	9,15900 SEK
Ungarische Forint	1 EUR	=	310,62000 HUF
US-Dollar	1 EUR	=	1,13510 USD

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters am 28. April 2016 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2016

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
ES, 19208 Madrid	Alovera/Guadalajara, „Plot C.2 warehouse“	26.5.2015
ES, 19208 Madrid	Alovera/Guadalajara, „Plot C.5-C.6 warehouse“	26.5.2015
ES, 46440 Almussafes, Valencia	Poligono Industriela Juan Carlos I, Calle de Ponent 8, „Almussafes“	26.5.2015
IT, 20097 San Donato Milanese, Mailand	Via dell'Unione Europea 4, „Torre Beta“	23.6.2015
ES, 46740 Carcaixent, Valencia	Calle Boticario Bodi, „Centro Comercial Ribera del Xúquer“ – Teileigentum –	4.9.2015

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2016

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 60,4 Mio. EUR und hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um 181,8 Mio. EUR verringert. Der Anteilwert beträgt zum Stichtag 1,74 EUR.

Immobilien

Zum 30. April 2016 setzt sich der Immobilienbestand aus insgesamt sechs Liegenschaften zusammen. Davon werden fünf Objekte direkt gehalten, die in der Position „Geschäftsgrundstücke“ mit 15,6 Mio. EUR aufgeführt sind. Die Geschäftsgrundstücke haben sich im Vergleich zum 30. April 2015 um 106,5 Mio. EUR verringert. Durch den Verkauf von fünf Liegenschaften, davon vier Immobilien in Spanien und ein Objekt in Italien, ist ein Rückgang des Wertes der Geschäftsgrundstücke um 95,7 Mio. EUR zu verzeichnen. Der restliche Rückgang erfolgt durch Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte im Geschäftsjahr.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Beteiligungsvermögen beträgt zum Stichtag 8,9 Mio. EUR und beinhaltet die 100%-ige Beteiligung einer Immobilien-Gesellschaft in Ungarn von 8,8 Mio. EUR sowie die Minderheitsbeteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in den USA im Wert von 0,1 Mio. EUR (Nettobeteiligungswerte).

Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg des Beteiligungsvermögens resultiert im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung aufgrund der Umwandlung des Gesellschafterdarlehens der Immobilien-Gesellschaft in Ungarn um 5,4 Mio. EUR in Eigenkapital. Demgegenüber steht die Verringerung des Verkehrswertes der ungarischen Mehrheitsbeteiligung um 1,6 Mio. EUR aufgrund der Neubewertung der Immobilie sowie Rückgänge des Beteiligungsvermögens aufgrund einer Ausschüttung der Minderheitsbeteiligung in den USA in Höhe von 0,9 Mio. EUR. Weiterhin haben die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften und die Währungskursschwankungen das Beteiligungsvermögen beeinflusst.

Das Beteiligungsvermögen in Fremdwährung beträgt zum Ende der Berichtsperiode 0,1 Mio. EUR und betrifft die Minderheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft in den USA.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Geschäftsjahresende werden in Höhe von 35,3 Mio. EUR ausgewiesen. Darin enthalten sind 23,5 Mio. EUR Tages- und Festgelder. Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet 3,4 Mio. EUR betreffen US-Dollar und Polnische Zloty. Für Liquiditätsanlagen sind im Berichtszeitraum negative Zinsen in Höhe von 2,0 TEUR angefallen.

Weitere Informationen siehe Seite 24 „Bestand der Liquidität“.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 5,4 Mio. EUR betreffen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (4,0 Mio. EUR) und „Andere Forderungen“ (1,4 Mio. EUR).

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus Mietforderungen (1,7 Mio. EUR) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (2,3 Mio. EUR) zusammen. Den Betriebskostenforderungen sind die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 2,2 Mio. EUR gegenüberzustellen.

Durch die Rückführung des Gesellschafterdarlehens der Immobilien-Gesellschaft in Ungarn in Höhe von 5,4 Mio. EUR wurden die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ und die „Zinsansprüche“ an Immobilien-Gesellschaften ausgeglichen. Zum Stichtag bestehen „Zinsansprüche“ aus Bankzinsen für Festgelder in Höhe von 310,00 EUR.

Die anderen Forderungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR betreffen hauptsächlich Steuerforderungen in Höhe von 0,8 Mio. EUR. Darin enthalten sind Steuerforderungen über 0,4 Mio. EUR aus Umsatzsteuervorauszahlungen in Spanien sowie Forderungen aus Bundessteuer über 0,2 Mio. EUR wegen nachträglicher Minderung des Veräußerungsgewinns aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft aus der Immobilien-Gesellschaft in den USA. Weiterhin bestehen Kaufpreiseinbehalte der bereits veräußerten Liegenschaft in Darmstadt (0,4 Mio. EUR) und Forderungen aus Verwaltungskosten (0,1 Mio. EUR). Der auf Fremdwährung entfallende Anteil der anderen Forderungen über 0,2 Mio. EUR betrifft im Wesentlichen Steuerforderungen und lautet hauptsächlich auf US-Dollar.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen zum 30. April 2016 insgesamt 3,8 Mio. EUR und setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen: Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (2,6 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (1,2 Mio. EUR).

In den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung sind Mietvorauszahlungen (40,4 TEUR), Nebenkostenvorauszahlungen (2,2 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten (0,4 Mio. EUR) zusammengefasst. Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2,3 Mio. EUR gegenüberzustellen. Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung betrifft Verbindlichkeiten aus der Hausverwaltung (28,0 TEUR) und lautet auf Polnische Zloty.

Die Position Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhaltet Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,3 Mio. EUR), Umsatzsteuer (1,8 TEUR) und sonstige

andere Verbindlichkeiten (0,9 Mio. EUR). Letztere betreffen hauptsächlich Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Liegenschaften in Spanien (0,3 Mio. EUR) und Italien (0,1 Mio. EUR) sowie Transfersteuer / -gebühren aufgrund der Übertragung der Immobilien-Gesellschaft in Ungarn (0,3 Mio. EUR) und der Immobilien in Spanien (0,2 Mio. EUR) auf die CACEIS Bank Deutschland GmbH. Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag über 0,3 Mio. EUR betrifft hauptsächlich Transfersteuer / -gebühren (Ungarische Forint) aufgrund der Übertragung der Immobilien-Gesellschaft in Ungarn auf die CACEIS Bank Deutschland GmbH sowie Verbindlichkeiten aus Beratungskosten über 6,0 TEUR (US-Dollar, Polnische Zloty und Schwedische Kronen).

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 1,1 Mio. EUR setzen sich zusammen aus Rückstellungen für latente Steuern (0,7 Mio. EUR) und Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,4 Mio. EUR). In den gesamten Rückstellungen sind umgerechnet 0,6 Mio. EUR in Fremdwährung enthalten, diese betreffen die Rückstellungen für latente Steuern (Ungarische Forint).

Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne im Ausland

Die Rückstellungen für latente Steuern werden grundsätzlich für potenzielle künftige Veräußerungsgewinne im Ausland auf Basis des aktuellen Verkehrswertes sowie des steuerlichen Buchwertes der jeweiligen Immobilie bzw. Beteiligung berechnet.

Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen. Steuern auf Gewinne aus ausländischen Immobilien bzw. aus Anteilen an ausländischen Immobilien-Gesellschaften können im Fall der tatsächlichen Veräußerung entstehen. Diese künftig entstehenden ausländischen Steuern werden durch die Bildung latenter Steuerrückstellungen antizipiert und finden mit dem 100%-igen Ansatz ohne Abzinsung im Anteilpreis Berücksichtigung.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2015 bis 30.4.2016

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			6.777,19
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			18.993,40
3. Sonstige Erträge			3.205.534,69
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(52,58)		488.258,06
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(846.654,50)		846.654,50
Summe der Erträge			4.566.217,84
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			2.685.052,26
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(193.210,21)	872.840,90	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	684.483,02	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(54.106,82)	413.147,04	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(321.394,99)	714.581,30	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(707.548,40)		1.276.835,95
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		16.263,00
4. Verwaltungsvergütung			925.273,39
5. Depotbankvergütung			15.412,40
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			242.000,00
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		15.949,61	630.927,38
Summe der Aufwendungen			5.791.764,38
III. Ordentlicher Nettoertrag			./ 1.225.546,54

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Realisierte Verluste			22.303.708,55
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	22.303.708,55	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./. 22.303.708,55
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 23.529.255,09
Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			1,37
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			0,85
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt			2.417.038,00
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			1,83

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 2, 4 und 5 InvG:

Der UBS Real Estate GmbH fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die CACEIS Bank Deutschland GmbH und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die UBS Real Estate GmbH gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, jährlich wiederkehrende Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Die Vertragsbedingungen des Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Das Sondervermögen weist zum Ende des Geschäftsjahres „Erträge“ in Höhe von insgesamt 4,6 Mio. EUR auf. Diese ergeben sich aus „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ und „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) von 25,8 TEUR, „Sonstige Erträge“ (3,2 Mio. EUR), „Erträge aus Immobilien“ (0,5 Mio. EUR) und „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (0,9 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ in Höhe von insgesamt 25,8 TEUR bestehen hauptsächlich aus Zinserträgen aus Tagesgeldern und Girokonten. Dem Sondervermögen wurden im Berichtszeitraum negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 2,0 TEUR belastet.

„Sonstige Erträge“ wurden durch die Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen mit 0,7 Mio. EUR, Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen mit 0,1 Mio. EUR und durch andere sonstige Erträge mit 2,4 Mio. EUR realisiert. Letztere sind hauptsächlich aus der Einstellung einer Steuerforderung aufgrund einer Doppelzahlung der Bundessteuer in Höhe von 1,0 Mio. EUR im Zusammenhang mit dem Objektverkauf aus der Immobilien-Gesellschaft in den USA entstanden. Weiterhin setzen sich die anderen sonstigen Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Ertragsteuer in Spanien über 0,3 Mio. EUR und aus der Erstattung von Kauttionen der am 13. August 2014 verkauften spanischen Liegenschaft „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, Barcelona, in Höhe von 0,2 Mio. EUR zusammen sowie mit 0,1 Mio. EUR aus der Auflösung der Rückstellungen aus Veräußerungskosten der Liegenschaften „SEUR Warehouse 22.1“ in Barcelona und „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, Barcelona. Der Verkauf der spanischen Liegenschaft „SEUR Warehouse 22.1“ fand am 23. Dezember 2014 statt. Im Inland resultieren die anderen sonstigen Erträge in Höhe von 0,3 Mio. EUR hauptsächlich aus der Auflösung der Rückstellungen aus Veräußerungskosten für die Objekte in Erlangen, Köln, Essen und Hamburg.

Die „Erträge aus Immobilien“ in Höhe von 0,5 Mio. EUR haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,3 Mio. EUR aufgrund geringerer Mieteinnahmen reduziert. Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich durch Verkäufe von vier spanischen und einer italienischen Liegenschaften.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von 0,9 Mio. EUR betreffen Ausschüttungen der Beteiligung in den USA (0,9 Mio. EUR).

Aufwendungen

Die „Aufwendungen“ betragen im Geschäftsjahr insgesamt 5,8 Mio. EUR.

In den „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von 2,7 Mio. EUR sind die nicht umlagefähigen „Betriebskosten“ mit 0,9 Mio. EUR enthalten. Die „Instandhaltungskosten“ in Höhe von 0,7 Mio. EUR resultieren aus laufenden Instandhaltungsmaßnahmen im Berichtszeitraum. „Kosten

der Immobilienverwaltung“ von 0,4 Mio. EUR und „sonstige Kosten“ über 0,7 Mio. EUR ergänzen die „Bewirtschaftungskosten“. Die sonstigen Kosten belaufen sich hauptsächlich auf Transfersteuer / -gebühren aufgrund des Übergangs der Immobilien-Gesellschaft in Ungarn (0,3 Mio. EUR) und der Immobilien in Spanien (0,2 Mio. EUR) auf die CACEIS Bank Deutschland GmbH sowie auf Kosten der Erst- und Neuvermietung (0,1 Mio. EUR).

„Ausländische Steuern“ in Höhe von 1,3 Mio. EUR setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der Bundesstaatssteuer über 0,8 Mio. EUR sowie der Körperschaftsteuer über 0,3 Mio. EUR für die Immobilien-Gesellschaft in den USA sowie Ertragsteuern in Spanien über 0,5 Mio. EUR. Demgegenüber steht eine Erstattung der Bundessteuer über 0,4 Mio. EUR wegen nachträglicher Minderung des Veräußerungsgewinns aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft aus der Immobilien-Gesellschaft in den USA.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ über 16,3 TEUR betreffen hauptsächlich sonstige Zinsen, die aufgrund der Betriebsprüfung aus Vorjahren für das Inland angefallen sind.

Die „Verwaltungsvergütung“ beläuft sich auf 0,9 Mio. EUR, die „Depotbankvergütung“ auf 15,4 TEUR, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ betragen 0,2 Mio. EUR.

Die Position „Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 0,7 Mio. EUR entfällt hauptsächlich auf Steuer- und Rechtsberatungskosten.

Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ ergibt sich aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beläuft sich für die abgelaufene Berichtsperiode auf -1,2 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn um den gezahlten Betrag. Gewinne aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Währungskurssicherungsgeschäften fließen ebenfalls in diese Position ein.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Das „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ beträgt -22,3 Mio. EUR.

„Realisierte Gewinne“ aus Veräußerungsgeschäften sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. Devisentermingeschäfte lagen in der Berichtsperiode nicht vor.

„Realisierte Verluste“, die Immobilien betreffen in Höhe von 22,3 Mio. EUR entfallen auf „Veräußerungsgeschäfte“ aufgrund des Verkaufs der vier spanischen Liegenschaften (15,6 Mio. EUR) und der italienischen Liegenschaft „Torre Beta“ in Mailand (6,7 Mio. EUR).

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Ein „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ ist im Berichtsjahr nicht vorhanden, da die UBS Real Estate GmbH die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt hat.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ in Höhe von -23,5 Mio. EUR ergibt sich aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von -1,2 Mio. EUR und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ in Höhe von -22,3 Mio. EUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote von 1,37% errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten enthalten folgende Positionen: „Verwaltungsvergütung“, „Depotbankvergütung“, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“, „Sachverständigenkosten“ und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten in Höhe von 2,4 Mio. EUR.

Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BVB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 1,1 Mio. EUR in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,85%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der in der Berichtsperiode getätigten Verkäufe abhängig ist.

Verwendungsrechnung zum 30.4.2016 mit Erläuterung

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung	0,00	0,00
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 23.529.255,09	./ 0,68
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	23.529.255,09	0,68
II. Zur Ausschüttung verfügbar	0,00	0,00
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,00
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00

Grundsätzlich lässt sich dieser Darstellung entnehmen, welcher Verwendung die einer Ausschüttung zu Verfügung stehenden Mittel zugeführt werden. Dieser Abwicklungsbericht hat gemäß § 44 Abs. 6 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung einem Jahresbericht zu entsprechen.

Vortrag aus dem Vorjahr

Ein Vortrag aus dem Vorjahr besteht nicht (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 30. April 2015).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Berichtsjahr wurde ein Ergebnis in Höhe von -23,5 Mio. EUR erzielt, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 30) ergibt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen beträgt 23,5 Mio. EUR und dient dem Ausgleich des negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2015 bis 30.4.2016

Alle Angaben in EUR

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		242.178.713,09
I. Ausschüttungen		
a) Ausschüttung für das Vorjahr		./. 2.081.037,30
b) Zwischenausschüttungen ¹		./. 158.852.513,90
2. Mittelzufluss / -abfluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		
		0,00
4. Ordentlicher Nettoertrag		
		./. 1.225.546,54
5. Realisierte Gewinne		
		0,00
bei Immobilien	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
6. Realisierte Verluste		
		./. 22.303.708,55
bei Immobilien	./. 22.303.708,55	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
7. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		
		2.655.727,18
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		
		60.371.633,98

¹ Bei der Zwischenausschüttung handelt es sich um Auszahlungen.

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögens geführt haben. Es handelt sich um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende der Berichtsperiode.

Bei den „Ausschüttungen“ handelt es sich um a) den Ausschüttungsbetrag für das vorangegangene Geschäftsjahr und b) die Auszahlungen in der abgelaufenen Berichtsperiode.

Die Geschäftsleitung der UBS Real Estate GmbH hat gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der AVB des Sondervermögens die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. September 2015 gekündigt. Das Sondervermögen befindet sich seitdem in Abwicklung. Darüber hinaus hat die UBS Real Estate GmbH die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt. Zum Kündigungstichtag ist das Sondervermögen und die darin verbleibenden Vermögensgegenstände per Gesetz auf die Verwahrstelle, die CACEIS Bank Deutschland GmbH, übergegangen.

Der ordentliche Nettoertrag und die realisierten Gewinne

und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne / Verluste betragen 2,7 Mio. EUR.

Die „Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste“ ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien / Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen. Auch die Ausschüttung von Gewinnen der Immobilien-Gesellschaften in Höhe von rund 0,8 Mio. EUR hat die Nettoveränderung der Beteiligungen beeinflusst.

Des Weiteren werden in dieser Position Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in Mio. EUR	30.4.2013	30.4.2014	30.4.2015	30.4.2016
Immobilien	314,3	220,7	122,1	15,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39,0	23,4	5,5	8,9
Liquiditätsanlagen	29,5	50,6	108,9	35,3
Sonstige Vermögensgegenstände	51,9	51,7	17,8	5,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 118,3	./. 69,7	./. 12,1	./. 4,9
Fondsvermögen	316,4	276,7	242,2	60,4
Anteilumlauf (Mio. Stück)	34,7	34,7	34,7	34,7
Anteilwert (EUR)	9,12	7,98	6,98	1,74
Auszahlung je Anteil (EUR)	-	-	-	2,20
Tag der Auszahlung	-	-	-	18.06.2015
Auszahlung je Anteil (EUR)	0,16	0,15	0,43	2,38¹
Tag der Auszahlung	27.3.2013	27.3.2014	19.12.2014	18.12.2015
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,05	0,24	0,06 ¹	
Tag der Ausschüttung	26.9.2013	25.9.2014	24.09.2015	

1 genehmigt durch CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2015/2016
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,8	7,6	33,0	5,7
Bewirtschaftungsaufwand	./. 1,7	./. 1,6	./. 25,9	./. 4,3
Nettoertrag	5,1	6,0	7,1	1,4
Wertänderungen	./. 5,4	./. 14,0	./. 5,5	./. 15,3
Ausländische Ertragsteuern	./. 0,3	./. 0,6	./. 3,0	./. 1,1
Ausländische latente Steuern	0,5	1,5	1,4	3,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 0,1	./. 7,1	0,0	./. 11,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand	./. 2,2	./. 11,8	./. 0,6	./. 11,1
Gesamtergebnis in Währung	./. 2,2	./. 11,8	./. 0,6	./. 11,1
Währungsänderungen	./. 0,3	./. 0,1	0,3	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	./. 2,5	./. 11,9	./. 0,3	./. 11,1
II. Liquidität	./. 0,1	0,1	0,1	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	./. 2,6	./. 10,0	./. 3,3	./. 14,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	./. 3,7	./. 10,3	./. 3,9	./. 14,4

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 des Investmentgesetzes (InvG) den Abwicklungsbericht des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis 30. April 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Abwicklungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Abwicklungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Abwicklung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Abwicklungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Abwicklungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Abwicklungsbericht für den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis 30. April 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzender Hinweis

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die UBS Real Estate GmbH, München, die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2015, 24:00 Uhr, gemäß § 38 Abs. 1 InvG i.V.m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) gekündigt hat. Mit Wirksamwerden der Kündigung ist das Verfügungsrecht gemäß § 39 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der AVB auf die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, übergegangen, die das Sondervermögen abwickelt und an die Anteilhaber verteilt. Die Einleitung der Fondsabwicklung wurde auf § 81a InvG in der Fassung des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) vom 7. April 2011 gestützt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft in den Abschnitten „Abwicklung des Sondervermögens“ und „Bericht des Fondsmanagements - Vorwort der Geschäftsführung“.

München

15. Juli 2016

Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger 1.5.2015 bis 5.9.2015

Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung

§ 5 Abs. 1 Nr. ... InvStG	Bei Ausschüttung bekannt zu machende Besteuerungsgrundlagen	Privatanleger pro Anteil EUR	Betrieblicher Anleger pro Anteil (KStG) EUR	Betrieblicher Anleger pro Anteil (EStG) EUR
	Ausschüttung	2,3800	2,3800	2,3800
	zuzüglich gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
	abzüglich erstattete ausländische Steuern	0,0013	0,0013	0,0013
Nr. 1a	Betrag der Ausschüttung	2,3787	2,3787	2,3787
	Echte Substanzbeträge	2,3787	2,3787	2,3787
	Ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000
	Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1b	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Beträge				
Nr. 1c, bb	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000
Nr. 1c, dd	Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
Nr. 1c, ee	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1c, ff	Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
In der Ausschüttung enthaltene Beträge				
Nr. 1c, aa	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	-	-	0,0000
Nr. 1c, gg	Steuerfreie DBA-Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000
	<i>(Nr. 1c, hh) nachrichtlich: steuerfreie DBA-Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen</i>	0,0000	-	0,0000
Nr. 1c, ii	Ausländische Einkünfte, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländische Quellensteuer nicht als Werbungskosten behandelt wurde	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1c, jj	In 1c, ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
Nr. 1c, kk	In 1c, ii enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1c, ll	In 1c, kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
Nr. 1c, cc	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0024	0,0024
Nr. 1d	Bemessungsgrundlage für 25 %ige Kapitalertragsteuer (KESt)	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1d, aa	i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1d, bb	i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1d, cc	i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1d, aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1f, aa	Anrechenbare Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1f, bb	<i>in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist</i>	-	0,0000	0,0000
Nr. 1f, cc	Abziehbare Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1f, ee	Fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1g	Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0113	0,0113	0,0113
Nr. 1h	Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	-0,0013	-0,0013	-0,0013

Die angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

Allgemeine Besteuerungssystematik

Gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 InvStG in der Fassung des AIFM-Steueranpassungsgesetzes (InvStG (neu)) gelten Investmentvermögen im Sinne des InvStG in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung bis zum Ende des Geschäftsjahres, das nach dem 22. Juli 2016 endet, als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1b S. 2 InvStG (neu), sofern die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 2 S. 2 InvStG (neu) erfüllt sind. Ein inländischer Investmentfonds ist von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.¹ Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können über den Pauschbetrag hinaus nicht mehr geltend gemacht werden.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Angaben in der Steuererklärung können beispielsweise jedoch für Zwecke der Kirchensteuer erforderlich sein. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssteuersatz von 25 % oder der Sparer-Pauschbetrag nicht ausgeschöpft worden ist. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem

Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z.B. Spenden) geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den der depotführenden Stelle zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig oder nicht in ausreichender Höhe vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer). Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteueranmeldung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Mieterträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus

Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der oben genannten Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen

steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge

sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig². Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch ggf. der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer

² Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz³ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck

erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Inländische und ausländische Dividenden aus (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Die von einem Publikums-Sondervermögen ausgeschütteten oder thesaurierten Dividenden, die dem Publikums-Sondervermögen nach dem 28. Februar 2013 zufließen, sind für körperschaftsteuerpflichtige Anleger steuerpflichtig, die Steuerfreistellung gemäß § 8b Abs. 1 KStG gilt insoweit nicht mehr.

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern, die der Einkommensteuer unterliegen, sind die zum Teil einkommensteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem

³ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sog. Immobiliengewinn).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei⁴, soweit die Gewinne aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (sog. Aktiengewinn 2). Von Einzelunternehmen sind Veräußerungsgewinne von Anteilen zu 60 % zu versteuern, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (sog. Aktiengewinn 1).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist

der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden, inländische Mieten oder Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden, inländische Mieten und Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden, inländische Mieten und Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die anrechenbare

⁴ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindern berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagengrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger oder unbeschränkt Körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür

übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3
Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der
steuerlichen Angaben für das Publikums-
Investmentvermögen/den Publikums-AIF**

**UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum
vom 1. Mai 2015 bis 5. September 2015**

An die UBS Real Estate GmbH (nachfolgend: die
Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der
von einem Abschlussprüfer geprüften
Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften
Auflösungsberichts für das oben genannte
Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die
steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2
Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber
abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln
des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der
Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen
Unterlagen der Gesellschaft für das genannte
Investmentvermögen die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1
Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen
Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der
Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des
Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die
Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren
Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert.
Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds

investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit
ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese
Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben
nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5
Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden
steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1
Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der
anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere
Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung
hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir
haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die
jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf
Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige
Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der
Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin,
dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere
neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere
Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen
können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben
nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln
des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind
Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

München, den 2. Dezember 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Brinkmann
Steuerberater

ppa. Susanne Rether
Steuerberaterin

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger 6.9.2015 bis 30.4.2016

Ertragsteuerliche Behandlung der Thesaurierung

§ 5 Abs. 1 Nr. ... InvStG	Bei Ausschüttung bekannt zu machende Besteuerungsgrundlagen	Privatanleger pro Anteil EUR	Betrieblicher Anleger pro Anteil (KStG) EUR	Betrieblicher Anleger pro Anteil (EStG) EUR
	Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000
	zuzüglich gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
	abzüglich erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1a	Betrag der Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000
	Echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000
	Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1b	Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 2	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Beträge				
Nr. 1c, bb	Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000
Nr. 1c, dd	Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
Nr. 1c, ee	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1c, ff	Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
In Ausschüttung und Thesaurierung enthaltene Beträge				
Nr. 1c, aa	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	-	-	0,0000
Nr. 1c, gg	Steuerfreie DBA-Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000
	<i>(Nr. 1c, hh) nachrichtlich: steuerfreie DBA-Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen</i>	0,0000	-	0,0000
Nr. 1c, ii	Ausländische Einkünfte, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländische Quellensteuer nicht als Werbungskosten behandelt wurde	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1c, jj	In 1c, ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
Nr. 1c, kk	In 1c, ii enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1c, ll	In 1c, kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000
Nr. 1c, cc	Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0000	0,0000
Nr. 1d	Bemessungsgrundlage für 25 %ige Kapitalertragsteuer (KESt)	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1d, aa	i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1d, bb	i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1d, cc	i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1d, aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1f, aa	Anrechenbare Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1f, bb	<i>in 1f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist</i>	-	0,0000	0,0000
Nr. 1f, cc	Abziehbare Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1f, ee	Fiktive ausländische Quellensteuer	0,0000	0,0000	0,0000
Nr. 1g	Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,0160	0,0160	0,0160
Nr. 1h	Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0052	0,0052	0,0052

Die angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Bitte entnehmen Sie die Ermittlung des steuerpflichtigen Anteils den «Erläuterungen zur Tabelle» am Ende der steuerlichen Hinweise für die in Deutschland ansässigen Anleger auf Seite 56. Die Thesaurierung erfolgt zum Geschäftsjahresende.

Allgemeine Besteuerungssystematik

Gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 InvStG in der Fassung des AIFM-Steueranpassungsgesetzes (InvStG (neu)) in Verbindung mit dem BMF-Schreiben vom 7. April 2016 gelten Investmentvermögen im Sinne des InvStG in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung bis zum 31. Dezember 2017 als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1b S. 2 InvStG (neu), sofern die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 2 S. 2 InvStG (neu) erfüllt sind. Ein inländischer Investmentfonds ist von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.¹ Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können über den Pauschbetrag hinaus nicht mehr geltend gemacht werden.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Angaben in der Steuererklärung können beispielsweise jedoch für Zwecke der Kirchensteuer erforderlich sein. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungsteuersatz von 25 % oder der Sparer-Pauschbetrag nicht ausgeschöpft worden ist. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z.B. Spenden) geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den der depotführenden Stelle

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig oder nicht in ausreichender Höhe vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer). Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteueranmeldung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsbescheinigung einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Mieterträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der oben genannten Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig². Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch ggf. der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder

kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

² Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz³ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Inländische und ausländische Dividenden aus (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Die von einem Publikums-Sondervermögen ausgeschütteten oder thesaurierten Dividenden, die dem Publikums-Sondervermögen nach dem 28. Februar 2013 zufließen, sind für körperschaftsteuerpflichtige Anleger steuerpflichtig, die Steuerfreistellung gemäß § 8b Abs. 1 KStG gilt insoweit nicht mehr.

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1

Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern, die der Einkommensteuer unterliegen, sind die zum Teil einkommensteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sog. Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt,

³ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sog. Immobiliengewinn).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei⁴, soweit die Gewinne aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (sog. Aktiengewinn 2). Von Einzelunternehmen sind Veräußerungsgewinne von Anteilen zu 60 % zu versteuern, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (sog. Aktiengewinn 1).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden, inländische Mieten oder Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden, inländische Mieten und Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden, inländische Mieten und Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

⁴ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in

Höhe von 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden. Nach der ZIV ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Erläuterungen zur Tabelle auf Seite 49

Der Aufbau der Tabelle erfüllt die Bekanntmachungspflichten, die das Investmentsteuergesetz fordert. Alle in den Spalten Privatanleger, Betrieblicher Anleger (KStG) und Betrieblicher Anleger (EStG) aufgeführten Zahlen meinen Eurobeträge pro Anteil.

Die Ermittlung des steuerpflichtigen Anteils soll am Beispiel eines Privatanlegers erläutert werden:
Der investmentrechtlich verbuchte Verlust weicht von der steuerlichen Größe der ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträge in Höhe von insgesamt 0,0000 EUR (Nr. 1b und Nr. 2) ab. Diese Abweichung ist insbesondere durch den steuerlichen Verlustvortrag bedingt. Sowohl investmentrechtlich als auch

investmentsteuerrechtlich wurde eine Thesaurierung zum Geschäftsjahresende vorgenommen.

In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen sind keine Erträge enthalten, die nach Abkommen zur Vermeidung von Doppelbesteuerung in Deutschland steuerbefreit sind (Nr. 1c, gg). Der insgesamt steuerpflichtige Anteil beträgt demzufolge beim Privatanleger 0,0000 EUR

Der dem Steuerabzug unterliegende Betrag lautet 0,0000 EUR (Nr. 1d).

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3
Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der
steuerlichen Angaben für das Publikums-
Investmentvermögen/den Publikums-AIF**

**UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum
vom 6. September 2015 bis 30. April 2016**

An die CACEIS Bank Deutschland GmbH (nachfolgend: die
Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der
von einem Abschlussprüfer geprüften
Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften
Jahresberichtes für das oben genannte
Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die
steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2
Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß §
5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber
abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln
des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der
Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen
Unterlagen der Gesellschaft für das genannte
Investmentvermögen die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1
Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen
Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der
Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des
Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die
Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren
Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert.
Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds
investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit
ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese
Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben

nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5
Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden
steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1
Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der
anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere
Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung
hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir
haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die
jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf
Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige
Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der
Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin,
dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere
neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere
Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen
können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben
nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln
des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind
Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

München, den 8. Juli 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Brinkmann
Steuerberater

ppa. Susanne Rether
Steuerberaterin

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger 1.5.2015 bis 5.9.2015

Eine Zusammenfassung der steuerpflichtigen Grundlagen ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

Bezeichnung	Zuflussdatum	Betrag in EUR
Natürliche Personen (Privatvermögen)		
Ausschüttungen		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	5.1.2016	0,0446
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0123
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs 5 EStG		0,0000
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (Anschaffungskostenmindernd)		-0,3330
Natürliche Personen (Betriebsvermögen)		
Ausschüttungen		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	5.9.2015 *)	0,0446
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0111
Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs 5 EStG		0,0000
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (Anschaffungskostenmindernd)		-0,3330
Kapitalgesellschaften		
Ausschüttungen		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	5.9.2015	0,0446
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0111
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (Anschaffungskostenmindernd)		-0,3330
Privatstiftungen		
Ausschüttungen		nicht steuerpflichtig
ausschüttungsgleicher Ertrag	5.1.2016	0,0446
anrechenbare ausländische Ertragsteuern		0,0111
Korrekturbetrag Anschaffungskosten (Anschaffungskostenmindernd)		-0,3330

*) Hinsichtlich des Zuflusszeitpunktes im Betriebsvermögen existieren unterschiedliche Auffassungen.

Allgemeine Anmerkungen

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Für steuerliche Zwecke gilt UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe als Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Z. 1 ImmoInvFG.

Auf Fondsebene erfolgt keine Besteuerung in Österreich, vielmehr unterliegen die Anleger mit den anteiligen Fondserträgen der Einkommen- oder der Körperschaftsteuer (ertragsteuerliche Transparenz). Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

Der Immobilienfonds befindet sich seit der Kündigung der Verwaltung per 5. September 2015 (Kündigungstichtag) durch UBS Real Estate GmbH in Auflösung. Zum Kündigungstichtag wurde ein Auflösungsbericht erstellt. Aus diesem Grund müssen ausschüttungsgleiche Erträge ermittelt und der Besteuerung unterzogen werden.

Ausschüttungsgleiche Erträge

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs. 1 ImmoInvFG). Wurde jedoch seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Im Rahmen der Auflösung des Immobilienfonds wurden die ausschüttungsgleichen Erträge für den Zeitraum zwischen 1. Mai 2015 bis 5. September 2015 auf Grundlage des Auflösungsberichtes zum 5. September 2015 erstellt. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten grundsätzlich mit 5. Januar 2016 als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 5. März 2016 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden. Die in Österreich steuerpflichtigen Beträge können daher von den in Deutschland steuerpflichtigen Beträgen abweichen.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Besteuerungsmodalitäten

Da die Anteile grundsätzlich im Rahmen eines öffentlichen Angebotes (in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht) vertrieben werden, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich dem Sondersteuersatz von 25% (27,5% für Zuflüsse ab dem 1. Januar 2016). Werden die Anteile auf einem inländischen Depot verwahrt, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich der Kapitalertragsteuer und der Endbesteuerung. Bei Verwahrung der Anteile auf einem ausländischen Depot ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern.

Für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr wurde ein ausschüttungsgleicher Ertrag von EUR 0,0446 pro Anteil ermittelt.

Ausländische Steuern

Ausländische Ertragsteuern können – bei Vorliegen der Voraussetzungen der Doppelbesteuerungsabkommen – grundsätzlich auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers im Rahmen der jährlichen Veranlagung angerechnet werden. Die anrechenbaren Beträge wurden auf der Grundlage der per-country limitation und unter Beachtung der Verwaltungspraxis, wonach latente Steuern auf die Aufwertungsgewinne in den anrechenbaren Betrag eingerechnet werden dürfen, ermittelt.

Die anrechenbaren ausländischen Steuern betragen 0,0111 EUR pro Anteil auf Basis des Steuersatzes von 25% bzw. 0,0123 EUR pro Anteil auf Basis des Steuersatzes von 27,5%.

Die Ermittlung erfolgt auch unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrages, der – auf Grund der unterschiedlichen österreichischen Steuersätze, die abhängig von der Zurechnung der Anteile zum Privatvermögen oder Betriebsvermögen anzuwenden sind, unterschiedlich hoch sind. Bei dem an die OeKB gemeldeten Betrag der „Anrechenbaren ausländischen Steuern bei ausländischen Immobilienfonds“ (Code AASIF) handelt es sich um die anrechenbaren ausländischen Steuern für natürliche Personen, die Anteile im Privatvermögen halten.

Veräußerung der Anteile

Bei Veräußerung oder der Rücknahme der Anteile am Immobilienfonds sind die steuerlichen Konsequenzen grundsätzlich davon abhängig, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Eine gesonderte Versteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) und eigennützigen Privatstiftungen sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Aufgrund des öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei

natürlichen Personen (Privatvermögen) der Sondersteuersatz von 25% (27,5% für Zuflüsse ab dem 1. Januar 2016) anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen ist das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs. 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind nicht steuerbar.

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 25% (27,5% für Zuflüsse ab dem 1. Januar 2016) anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z. 2 EStG häufig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 25% (27,5% für Zuflüsse ab dem 1.1.2016 bei natürlichen Personen, die Anteile im Privatvermögen halten) bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

Mangels österreichischer Liegenschaften unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keiner österreichischen Ertragsbesteuerung. Davon ausgenommen kann jedoch der Erwerb der Anteile im Rahmen des inländischen Betriebsvermögens – Stichwort: österreichische Betriebsstätte – sein.

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

Es wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtsmasse.

Zinsenrichtlinie

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2003/48/EG am 1. Juli 2005 unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch oder der Einbehaltung der EU-Quellensteuer kommen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf die steuerlichen Hinweise für deutsche Anleger zur Zinsinformationsverordnung verwiesen.

Aufgrund der home-country rule ist die – nach Art 4 Abs 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Es erfolgt jedoch keine Meldung der EU-Quellensteuer an die Österreichische Kontrollbank.

Hinweis

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 5. September 2015 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger 6.9.2015 bis 30.4.2016

Allgemeine Anmerkungen

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Für steuerliche Zwecke gilt UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe als Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Z. 1 ImmoInvFG.

Auf Fondsebene erfolgt keine Besteuerung in Österreich, vielmehr unterliegen die Anleger mit den anteiligen Fondserträgen der Einkommen- oder der Körperschaftsteuer (ertragsteuerliche Transparenz). Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

Ausschüttungsgleiche Erträge

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs. 1 ImmoInvFG). Wurde jedoch seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Der Immobilienfonds befindet sich seit der Kündigung der Verwaltung per 5. September 2015 (Kündigungstichtag) durch UBS Real Estate GmbH in Auflösung. Die Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge erfolgte für den Zeitraum 6. September 2015 bis 30. April 2016. Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten grundsätzlich im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 30. November 2016 an die OeKB zu erfolgen.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Meldevorgabe festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden.

Besteuerungsmodalitäten

Da die Anteile grundsätzlich im Rahmen eines öffentlichen Angebotes (in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht) vertrieben werden, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag bei einer natürlichen Person im Privat- oder Betriebsvermögen grundsätzlich dem Sondersteuersatz von 27,5%. Werden die Anteile auf einem inländischen Depot verwahrt, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich der Kapitalertragsteuer und der Endbesteuerung. Bei Verwahrung der Anteile auf einem ausländischen Depot ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern.

Bei eigennützigen Privatstiftungen ist im Privatvermögen das Regime der Zwischenbesteuerung (Körperschaftsteuersatz von 25%) anzuwenden. Bei Kapitalgesellschaft als Anleger sind die ausschüttungsgleichen Erträge zum Körperschaftsteuersatz von 25% zu erfassen.

Ausländische Steuern

Ausländische Ertragsteuern können – bei Vorliegen der Voraussetzungen der Doppelbesteuerungsabkommen – grundsätzlich auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Anlegers im Rahmen der jährlichen Veranlagung angerechnet werden. Die anrechenbaren Beträge wurden auf der Grundlage der länderweisen Anrechnung und unter Beachtung der Verwaltungspraxis, wonach latente Steuern auf die Aufwertungsgewinne in den anrechenbaren Betrag eingerechnet werden dürfen, ermittelt.

Die Ermittlung der anrechenbaren Steuern erfolgt auch unter Berücksichtigung des Anrechnungshöchstbetrages, der – auf Grund der unterschiedlichen österreichischen Steuersätze, die abhängig von der Zurechnung der Anteile zum Privatvermögen oder Betriebsvermögen anzuwenden sind, unterschiedlich hoch sind. Bei dem an die OeKB gemeldeten Betrag der „Anrechenbaren ausländischen Steuern bei ausländischen Immobilienfonds“ (Code AASIF) handelt es sich um die anrechenbaren ausländischen Steuern für natürliche Personen, die Anteile im Privatvermögen halten.

Veräußerung der Anteile

Bei Veräußerung oder der Rücknahme der Anteile am Immobilienfonds sind die steuerlichen Konsequenzen grundsätzlich davon abhängig, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) und eigennützigen Privatstiftungen sind Veräußerungsgewinne aus nach dem 31. Dezember 2010 erworbenen Fondsanteilen als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Aufgrund des öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Privatvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen ist das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs. 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der

Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind nicht steuerbar.

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z. 2 EStG hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

Mangels österreichischer Liegenschaften unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keiner österreichischen Ertragsbesteuerung. Davon ausgenommen kann jedoch der Erwerb der Anteile im Rahmen des inländischen Betriebsvermögens – Stichwort: österreichische Betriebsstätte – sein.

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

Es wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtmasse.

Zinsenrichtlinie

Aufgrund der Richtlinie 2003/48/EG unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch nach Österreich kommen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf die steuerlichen Hinweise für deutsche Anleger zur Zinsinformationsverordnung verwiesen.

Aufgrund der home-country rule ist die – nach Art. 4 Abs. 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Es erfolgt jedoch keine Meldung der EU-Quellensteuer an die Österreichische Kontrollbank, sodass von österreichischen Zahlstellen EU-Quellensteuer von pauschal ermittelten Beträgen bis zum 31. Dezember 2016 erhoben wird. Ab dem 1. Januar 2017 wendet Österreich den automatischen Informationsaustausch an.

Hinweis

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. April 2016 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Gremien

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36, 80939 München

Internet:

www.caceis.com
www.3-sector-real-estate-europe.de

Handelsregister B des
Amtsgerichts München HRB 119107
Gesellschaftsvertrag vom
20. November 1997

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2015:
5.113 TEUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2015:
137.651 TEUR
(nach Bilanzfeststellung)

Gesellschafter:

CACEIS S.A.
1-3, place Valhubert
75026 Paris

Aufsichtsrat:

Sylvie Philippot
Vorsitzende des Aufsichtsrats
Deputy Chief Executive Officer CACEIS S.A.

Geschäftsführung:

Bastien Charpentier (Sprecher)
Christoph Wetzel
Dr. Holger Sepp
Philippe Durand

Verwahrstelle:

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34-36, 80939 München

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2015:
5.113 TEUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2015:
137.651 TEUR
(nach Bilanzfeststellung)

**Sachverständigenausschuss
für das Sondervermögen**

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe:

Thomas W. Stroh
Dipl.-Ing., Architekt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn
- Vorsitzender -

Eberhard Hörmann
Dipl.-Ing., Architekt,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München
- Stellvertretender Vorsitzender -

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger
FRICS MAI,
Frankfurt am Main

Uwe Ditt
Betriebswirt BdH,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz
- Ersatzmitglied -

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Marie-Curie-Straße 24-28
60439 Frankfurt

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 30. April 2016

Disclaimer

Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wurden mit der Kündigung der Verwaltung des Fonds endgültig eingestellt. Der vorliegende Bericht dient nur Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch ein Angebot zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten oder zur Teilnahme an einer bestimmten Handelsstrategie dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und insbesondere keine auf die individuellen Verhältnisse eines Anlegers abgestimmte Handlungsempfehlung dar.

Stand: Mai 2016

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Lilienthalallee 34 – 36
80939 München
Telefon: +49-69-2266 2800 (Hotline)
Fax: +49-69-2166 2899
Internet: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Geschäftsführung: Bastien Charpentier (Sprecher), Christoph Wetzel,
Dr. Holger Sepp, Philippe Durand
Aufsichtsratsvorsitzende: Sylvie Philippot
Sitz München. Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 119107

© 2016 CACEIS Bank Deutschland.