

UBS-3S

Abwicklungsbericht zum 30. April 2017

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 S.A., Germany Branch, München (vormals: CACEIS Bank Deutschland GmbH, München) 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 S.A., Germany Branch, München (vormals: 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 Niederlassungsleitung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals: 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 30.4.2017
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772681
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 268
Auflagedatum	13.10.2003

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	48,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	11,8 Mio. EUR
davon direkt gehalten	11,8 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	4
davon direkt gehalten	4
Gesamtnutzfläche	72.745 m ²
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	74,4%

Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe von Objekten	2
Auszahlung am	29.6.2016
Auszahlung je Anteil	0,30 EUR
Auszahlung am	20.12.2016
Auszahlung je Anteil	0,07 EUR
BVI-Rendite ² 1.5.2016 bis 30.4.2017	1,6%
BVI-Rendite ² seit Auflegung am 13.10.2003	-9,8%
Anteilwert	1,39 EUR
Rücknahmepreis inkl. 3% Abschlag	1,35 EUR
Ausgabepreis inkl. 5% Aufschlag	1,46 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 Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

² 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	12
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2017	16
Vermögensaufstellung zum 30.4.2017 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	17
Vermögensaufstellung zum 30.4.2017 Teil II: Bestand der Liquidität	21
Vermögensaufstellung zum 30.4.2017 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	22
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2017	23
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2017	24
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2016 bis 30.4.2017	25
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	27
Verwendungsrechnung zum 30.4.2017 mit Erläuterung	29
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2016 bis 30.4.2017	30
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens	31
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	32
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	33
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	34
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger	35
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger	43
Gremien	45

Bericht des Fondsmanagements

Vorwort der Niederlassungsleitung

Der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, wurde am 6. September 2015 die weitere Abwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe übertragen. Im Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften in Polen und Ungarn verkauft. Zum Stichtag 30. April 2017 sind weiterhin vier spanische Objekte im Portfolio des Sondervermögens, deren Verkehrswerte sich auf insgesamt 11,8 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 S.A., Germany Branch, München. Zum

Geschäftsjahresende erhalten Sie dafür regelmäßig einen Abwicklungsbericht, der Ihnen in zweiter 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 2016 bis zum 30. April 2017, sowie einen Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr.

Europäische Immobilienmärkte

Das Jahr 2016 war erneut geprägt von Marktverunsicherungen und –volatilitäten. Innerhalb Europas gibt es weiterhin politische Unsicherheiten vor allem in Italien und Spanien sowie in Großbritannien, rund um die Modalitäten des Ausscheidens aus der EU. Trotzdem zeigte sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Europa während des Jahres 2016 weitestgehend stabil. Die bereits von der Europäischen Zentralbank (EZB) verkündete zeitliche Verlängerung des „Quantitative Easing“ Programms bis mindestens Ende des Jahres 2017 unterstützt die bereits eingesetzte wirtschaftliche Erholung in der Eurozone. Der Druck auf die Politik in den Mitgliedstaaten Strukturreformen durchzuführen bleibt jedoch bestehen. Während das globale Umfeld das Exportwachstum beeinflusst, zeigt sich das Binnenwachstum positiv. Diese erfreulichen Entwicklungen, vor allem im Binnenwachstum schlagen sich aber nur mit zeitlicher Verzögerung auf die Büromärkte nieder, was aber zunehmend zum Tragen kommt. Im Jahr 2016 konnte die Eurozone ein Wirtschaftswachstum von 1,7% aufweisen, was nur leicht unterhalb des Vorjahres (1,9%) liegt. Mit einem Wirtschaftswachstum von 1,8% war die deutsche Volkswirtschaft weiterhin ein Wachstumstreiber in Europa. Die eingeleiteten Strukturreformen scheinen sich in Spanien auszuzahlen, dies führte im Jahr 2016 zu einem deutlichen Wirtschaftswachstum in Spanien von rund 3,0%. Demgegenüber kämpft Italien weiterhin schwer, auch wenn im Jahr 2015 wichtige Reformen auf dem Arbeitsmarkt durchgeführt wurden. So wurde in Italien im Jahr 2016 nur ein Wirtschaftswachstum von knapp 1,0% erreicht. Die Schwächen im italienischen Bankensektor könnten sich zukünftig negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Der niedrige Ölpreis stützt derzeit die französische Volkswirtschaft, vor allem den Konsumsektor und hat dort zu einem Wachstum von 1,1% geführt. Das Wirtschaftswachstum in Großbritannien hat sich im Jahr 2016 auf 1,8% abgeschwächt. Demgegenüber hat die schwedische Volkswirtschaft im Jahr 2016 mit einem Wachstum von 3,1% erneut deutlich zugelegt.

Das Investorensentiment blieb im Jahr 2016 aufgrund des positiven Wirtschafts- und Niedrigzinsumfeldes weitgehend stabil. Das Investitionsvolumen in europäische Immobilien betrug im Jahr 2015 ca. 54,0 Mrd. EUR. Somit ist das Investmentvolumen im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 8,0% gesunken. Vor allem ein Rückgang der Investmenttätigkeit in Großbritannien um ca. 32,0% hat zu einer Reduzierung geführt. Demgegenüber zeigte sich das Investmentvolumen in Deutschland auf einem stabilen Niveau zum Vorjahr. Frankreich verzeichnete einen Rückgang um ca. 12,0%. Steigende Investmentvolumen meldeten vor allem Italien (13,0%) und die Niederlande (18,0%). Investoren haben damit begonnen, ihr Investmentprofil leicht in Richtung riskanterer Strategien zu verschieben, was vor allem durch sich verbessernde Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Core-Segmentes möglich ist.

Die Nachfrage nach Logistikflächen wird verstärkt durch die zunehmende Bedeutung des E-Commerces, sowohl im business-to-business (b2b) als auch business-to-retail (b2r), beeinflusst. Die operativen Margen in der Logistikbranche stehen aber weiterhin unter Druck, so dass sich das

Mietpreisstigerungspotential schwerpunktmäßig auf das Spitzen- und Core-Segment beschränkt. Aufgrund geringer spekulativer Bautätigkeiten ist es 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 Tiefstständen befinden. Das hohe Investoreninteresse hat auch im Jahr 2016 Druck auf die Spitzenrenditen geübt. Anlagechancen sehen wir 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 sowie mit anderen Landnutzungsarten konkurrieren.

Quellen: Wirtschaftsdaten: Oxford Economics 03-Mai-2017
CBRE ERIX Datenbank 03-Mai-2017
CBRE Country Sector Quarterly Investment Breakdown Q1 2017

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 Kündigungstichtag 5. September 2015 zu bestmöglichen Konditionen zu veräußern. Im Zeitraum zwischen der Kündigung der Verwaltung und Übergang des Sondervermögens an die Verwahrstelle konnten insgesamt 15 der ehemals 21 Immobilien (Stichtag 5. September 2012) verkauft werden. Dies entspricht rund 380,0 Mio. EUR Transaktionsvolumen.

Geplant sind halbjährliche Auszahlungen an die Anleger. Die Höhe der Auszahlungen wird je nach realisierten Erlösen aus Immobilienverkäufen variieren. Dabei sind vor allem Kosten zur laufenden Bewirtschaftung des Restportfolios, zur Umsetzung von Transaktionen, für die Rückzahlung von Krediten, 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 sukzessiv verringerte Fondsvermögen wirken sich dort Veränderungen aber auch Schwankungen im Leerstand oder ähnliche Bewegungen 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, Bewertung der Immobilien sowie reguläre Schwankungen bei den Kosten für die laufende Bewirtschaftung.

Eine Rückstellung für Steuern auf den Verkaufserlös der Immobilien sowie Immobiliengesellschaften 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. Immobiliengesellschaften an die Verwahrstelle. Zusätzlich können Auseinandersetzungskosten 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 S.A., Germany Branch, München, übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstigen Einbehalte an die Anleger auszahlen.

Mit diesem Abwicklungsbericht zum 30. April 2017 informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens im Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017. 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 S.A., Germany Branch, München, erhältlich: www.caceis.de.

Liquidität

Zum 30. April 2017 beträgt die Bruttoliquidität des

Sondervermögens 22,9 Mio. EUR (entspricht 47,7% des Nettofondsvermögens).

Die Bruttoliquidität hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 12,4 Mio. EUR reduziert. Der Hauptgrund für diese Veränderung waren die beiden im vergangenen Geschäftsjahr durchgeführten Auszahlungen in Höhe von insgesamt 12,8 Mio. EUR sowie die im Berichtszeitraum abgeschlossenen Verkäufe.

Performance

Die Performance nach BVI wurde für das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Berichtszeitraum mit 1,6% (Stichtag 30. April 2016: -14,4%) errechnet. Die Verbesserung der Performance ist im Wesentlichen auf die gemäßigten Bewertungsergebnisse, die erfolgten Verkäufe sowie auf steuerliche Effekte zurückzuführen.

Immobilienbestand

Zum 30. April 2017 hält das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe vier Immobilien (30. April 2016: sechs) in Spanien. Die Immobilien werden direkt vom Sondervermögen gehalten. Eine Beteiligungsgesellschaft in Ungarn, die das Objekt bereits veräußert hat, besteht weiterhin. Die Summe der Verkehrswerte beträgt zum 30. April 2017 11,8 Mio. EUR (30. April 2016: 22,9 Mio. EUR).

Das Immobilienvermögen hat im Zuge der laufenden Abwicklung des Sondervermögens durch die erfolgten Verkäufe sowie die Nachbewertungen im Berichtszeitraum weiter abgenommen.

Im Berichtsjahr 2016/2017 wurden die spanischen Logistikobjekte in Toledo und in Vitoria sowie die Büroimmobilie in Budapest nachbewertet.

Für die Logistikobjekte „Esquivias I“ und „Esquivias II“, Toledo, ergaben sich bei der Nachbewertung durch die externen Sachverständigen eine Abwertung von 80,0 TEUR bzw. 30,0 TEUR. Die Veränderung wurde im Wesentlichen mit einer Erhöhung der Instandhaltungskosten begründet. Die Nachbewertung der Büroimmobilie „K1+K2“, Budapest, resultierte in einem Rückgang des Verkehrswertes um 1,2 Mio. EUR. Der neue Verkehrswert spiegelt im Wesentlichen die Tatsache wider, dass der Hauptmieter seinen Mietvertrag nicht verlängert hatte. Daher haben die externen Sachverständigen die Leerstandskosten und Nachvermietungskosten erhöht. Zudem wurde die nachhaltige Miete von 7,00 EUR/m²/Monat auf 6,50 EUR/m²/Monat reduziert. Die Immobilien „Jundiz I“ und „Jundiz II“, Vitoria, wurden im Rahmen der Nachbewertung um 0,1 TEUR aufgewertet bzw. 580 TEUR abgewertet. Das Objekt „Jundiz I“ ist zum Bewertungszeitpunkt voll vermietet, wodurch sich die Abschläge aus dem Leerstand reduziert haben. Die Abwertung der Logistikkimmobilie „Jundiz II“ resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung der nachhaltigen Mieten von 2,00 EUR/m²/Monat auf 1,90 EUR/m²/Monat sowie aus der Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um zehn Basispunkte.

Entwicklung des Vermietungsstandes

Zum 30. April 2017 liegt die Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote nach BVI-Methode, in % der Bruttomieten) bei 25,6%. Eine Reduzierung ergibt sich hauptsächlich aus dem Verkauf der leerstehenden Immobilie „Nova Praga“, Warschau, sowie den durch die Verkäufe entstehenden Basiseffekt auf die Berechnung.

Die beiden Logistikimmobilien „Jundiz II“, Vitoria, und „Esquivias I“, Toledo, sind an einen sich im Insolvenzprozess befindlichen Mieter vermietet und werden in der Berechnung der Leerstandsquote als voll vermietet berücksichtigt. Das Objekt „Jundiz I“, Vitoria, ist seit Mitte des Jahres 2015 voll vermietet mit einer Restlaufzeit von rund acht Jahren.

Im Hinblick auf die im vergangenen Geschäftsjahr eher zurückhaltende Nachfrage nach Logistikflächen für das Objekt „Esquivias II“, Toledo, wurde ein Maßnahmenkatalog zur Vermietung erstellt. Dieser sieht u.a. vor, die Gesamtfläche des Objektes (16.733 m²) in drei Vermietungseinheiten zu unterteilen, um damit die Flächen an die bestehende Nachfrage anzupassen. Für eine der Einheiten (6.616m²) wurde im November 2016 ein neuer Mietvertrag mit einem namhaften Mieter abgeschlossen.

Auflösung des Sondervermögens

Im Berichtszeitraum 1. Mai 2016 bis 30. April 2017 konnten zwei Objekte mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 9,3 Mio. EUR veräußert werden.

Der Verkauf der Büroimmobilie „Nova Praga“, Warschau, wurde bereits im Dezember 2015 beurkundet. Das Objekt erzielte einen Verkaufspreis von 3,1 Mio. EUR und liegt damit rund 12% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet, da die Lage und die Ausstattung der Immobilie (vormals Einzelnutzung) nicht der Nachfrage am Mietmarkt entsprach. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Zahlung des Kaufpreises erfolgte im Mai 2016.

Die Büroimmobilie „K1+K2“, Budapest, konnte im Berichtszeitraum verkauft werden. Vorbereitend für den Verkauf wurde eine weitere Gesellschaft von der Objektgesellschaft gegründet, in die das Objekt eingebracht wurde. Diese Objektgesellschaft wurde im November 2016 zusammen mit der Immobilie veräußert. Als Kaufpreis für die Immobilie konnten 6,2 Mio. EUR verhandelt werden. Der Kaufpreis lag zum Zeitpunkt des Verkaufs rund 2% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert (6,2 Mio. EUR). Das Sondervermögen konnte seinen Immobilienbestand von 496,1 Mio. EUR zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung im September 2012 auf 11,8 Mio. EUR zum Berichtsstichtag 30. April 2017 reduzieren. Das Transaktionsvolumen seit dem Stichtag der Kündigung (September 2012) beträgt damit rund 388,7 Mio. EUR.

Am 29. Juni und am 20. Dezember 2016 erfolgten zwei weitere Auszahlungen. Die Auszahlungen betragen im Einzelnen 10,4 Mio. EUR (entspricht 0,30 EUR/Anteil) und 2,4 Mio. EUR (entspricht 0,07 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 S.A., Germany Branch, 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 S.A., Germany Branch, ist hierbei das überwachende Organ.

Alle vom Risk and Compliance Committee der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als relevant eingestuften 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 S.A., Germany Branch, 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 Niederlassungsleitung 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 Ertragssituation 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 die aus Verkäufen resultierenden Verbindlichkeiten und eventuell entstehenden 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 24 eingegangen.

Operationale Risiken

Generell hat die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, 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 Risikominierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerungsrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

Fazit und Ausblick

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

„Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergegangenen Vermögensgegenstände im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktusancen entsprechen 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 Verkaufspreises zu veräußern.“

Wir werden daher die verbliebenen Immobilien weiterhin auf den Verkauf vorbereiten. So werden wir bei Bedarf neue

Mieter suchen und Renovierungen sowie Umbauten vornehmen. Als unsere Hauptaufgabe sehen wir es an, durch Objektverkäufe weitere Kapitalrückzahlungen möglich zu machen, so dass Sie Ihr zurzeit noch im Fonds gebundenes Kapital schnellstmöglich zurückerhalten.

Wann genau weitere Rückzahlungen realisierbar sind, hängt vom Erfolg unserer Verkaufsanstrengungen und von der Marktlage ab, die wir nicht beeinflussen können.

Den nächsten Abwicklungsbericht legen wir Ihnen zum Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 in etwa einem Jahr vor. Bis dahin informieren wir Sie auf www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen auch weiterhin regelmäßig über die Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe.

Mit freundlichen Grüßen

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

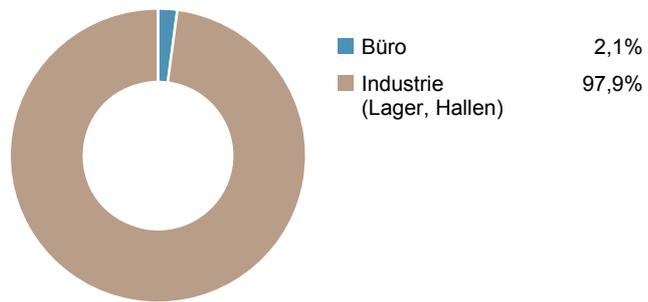
Niederlassungsleitung



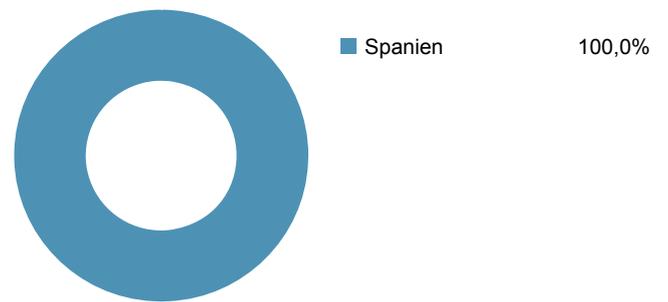
Philippe Durand

München, im Mai 2017

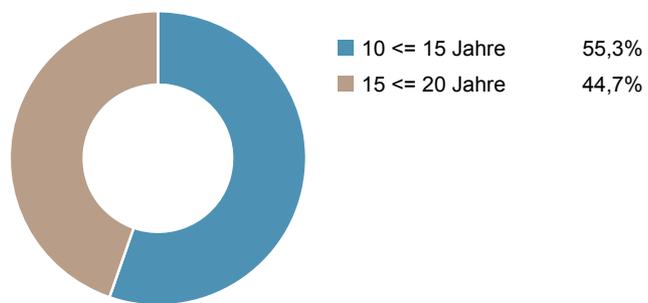
Nutzungsarten der Fondsimmobilien



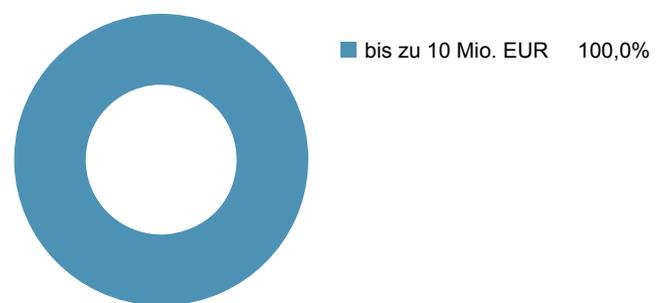
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien



Größenklassen der Fondsimmobilien



Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in % ¹	ES direkt	PL direkt ²	Gesamt direkt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	10,0	15,0	10,1
Bewirtschaftungsaufwand	./. 5,8	./. 17,7	./. 6,1
Nettoertrag	4,2	./. 2,7	4,0
Wertänderungen	./. 5,6	0,0	./. 5,5
Ausländische Ertragsteuern	./. 3,4	0,0	./. 3,3
Ausländische latente Steuern	./. 0,7	0,0	./. 0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 5,5	./. 2,7	./. 5,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	./. 5,5	./. 2,7	./. 5,5
Währungsänderungen	0,0	2,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	./. 5,5	./. 0,7	./. 5,5
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)	ES direkt	PL direkt²	Gesamt direkt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	11,8	0,0	11,8
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,7	0,0	1,7
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	./. 0,7	0,0	./. 0,7
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	./. 0,7	0,0	./. 0,7
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 2016 bis 30. April 2017) 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 „Nova Praga“ in Warschau wurde zum 5. Mai 2016 verkauft.

3 Die Durchschnittszahlen der Kapitalinformationen im Berichtszeitraum wurden anhand von 13 Monatsendwerten (30. April 2016 bis 30. April 2017) 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 ¹	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	10,6	10,6	10,2
Bewirtschaftungsaufwand	./ 6,3	./ 6,3	./ 6,1
Nettoertrag	4,3	4,3	4,1
Wertänderungen	0,0	0,0	./ 4,2
Ausländische Ertragsteuern	./ 5,1	./ 5,1	./ 3,8
Ausländische latente Steuern	15,9	15,9	3,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	15,1	15,1	./ 0,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	15,1	15,1	./ 0,7
Währungsänderungen	0,1	0,1	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	15,2	15,2	./ 0,7
II. Liquidität			./ 0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten			3,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			1,6

Kapitalinformationen
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien	12,2
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	3,7
Immobilien gesamt	15,9
Liquidität	28,0
Kreditvolumen	0,0
Fondsvolumen (netto)	49,9

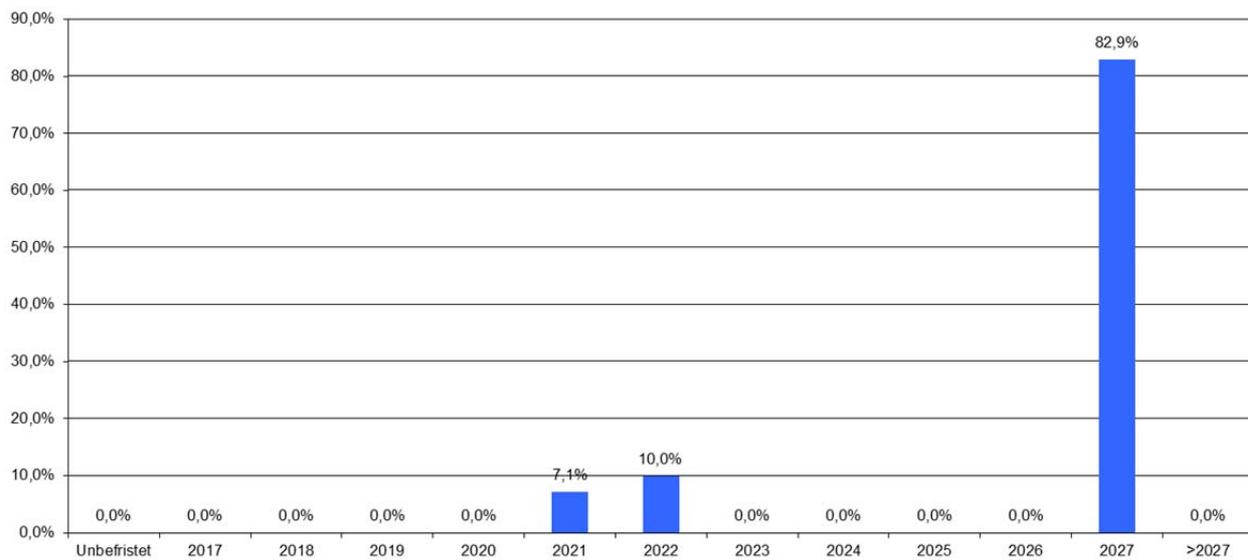
Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	HU indirekt ¹	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	0,0	0,0	11,8
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0,0	0,0	1,7
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	./ 0,7
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,0	0,0	./ 0,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0

¹ Das Objekt „K1 + K2“ in Budapest wurde zum 29. November 2016 verkauft.

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	ES direkt	Gesamt direkt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	1,6	1,6	1,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	72,8	72,8	72,8
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	0,5	0,5	0,5
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	25,1	25,1	25,1
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	74,4	74,4	74,4

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	ES direkt	Gesamt direkt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	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	7,1	7,1	7,1
2022	10,0	10,0	10,0
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
2027	82,9	82,9	82,9
>2027	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹
(Basis: Mietertrag)



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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2017

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe ab Seite 17)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)		11.770.000,00	11.770.000,00	24,5
	(0,00)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)		7.568.140,08		
	(0,00)			
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) (insgesamt in Fremdwährung)		0,00	7.568.140,08	15,7
	(0,00)			
	(0,00)			
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 21)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)		22.938.926,68	22.938.926,68	47,7
	(538,77)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)		3.774.130,51		
	(0,00)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00		
	(0,00)			
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)		504,17		
	(0,00)			
4. Andere (davon in Fremdwährung)		4.713.093,53		
	(3.494.407,10)		8.487.728,21	17,6
Summe			50.764.794,97	105,5
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)		1.380.601,31		
	(0,00)			
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)		974.941,24		
	(66.007,50)		2.355.542,55	4,9
VI. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)			268.620,05	0,6
	(0,00)			
Summe			2.624.162,60	5,5
VII. Fondsvermögen			48.140.632,37	100,0

Vermögensaufstellung zum 30.4.2017 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)	2,9	2,9
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	60,5
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	0,0	92,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	10,7	3,9
Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	28
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	423,9	401,6
Ist-Miete 1.5.2016 - 30.4.2017 (in TEUR)	829,6	14,9 ²
Prognostizierte Mieterträge ¹ 1.5.2017 - 30.4.2018 (in TEUR)	141,3	280,1
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	7,3	0,1 ²
Branche des Hauptmieters	Logistik	Logistik

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	14.591 ³
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	3,6	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	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	0,0	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	10,7	5,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	28	22
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	541,7	308,0
Ist-Miete 1.5.2016 - 30.4.2017 (in TEUR)	1.240,9	150,7 ⁴
Prognostizierte Mieterträge ¹ 1.5.2017 - 30.4.2018 (in TEUR)	153,2	251,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	7,9	2,0 ⁴
Branche des Hauptmieters	Logistik	Logistik

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung**Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft**Duna Real Estate Ingatlankezelo
Kft.;
Sitz in Budapest

Gesellschaftskapital	7,6 Mio. EUR zum 31.12.2016
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	Nov 06
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,5
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	1,3
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	-

Informationen zur Immobilie**Lage des Grundstücks**

Art des Grundstücks	-
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	-
Erwerbsdatum	-
Baujahr (Umbaujahr)	-
Grundstücksgröße (m ²)	-
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	-
Kaufpreis (in Mio. EUR)	-
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	-
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-
Restnutzungsdauer (in Jahren)	-
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	-
Ist-Miete 1.5.2016 - 30.4.2017 (in TEUR)	-
Prognostizierte Mieterträge ¹ 1.5.2017 - 30.4.2018 (in TEUR)	-
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	-
Branche des Hauptmieters	-

IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 11,8 Mio. EUR.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 24,4%.

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 Berichtszeitraum werden Umbaumaßnahmen zur Vermietung durchgeführt. Ab November 2016 wurde eine Teilfläche bereits vermietet.

3 Die Differenz zum Jahresbericht 30. April 2016 beruht auf einem neuen Gutachten.

4 Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten seit Januar 2017 vereinbart.

Vermögensaufstellung zum 30.4.2017 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	22.938.926,68	47,7
Bankguthaben gesamt	22.938.926,68	47,7

Vermögensaufstellung zum 30.4.2017 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			3.774.130,51	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		1.438.721,87		
davon Mietforderungen		2.335.408,64		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			504,17	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Andere			4.713.093,53	
(davon in Fremdwährung)	(3.494.407,10)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			8.487.728,21	17,6
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			1.380.601,31	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. anderen Gründen			974.941,24	
(davon in Fremdwährung)	(66.007,50)			
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			2.355.542,55	4,9
III. Rückstellungen			268.620,05	0,6
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			48.140.632,37	
Anteilwert (EUR)			1,39	
Umlaufende Anteile (Stück)			34.683.955	

Devisenkurse per Stichtag 27. April 2017

Polnische Zloty	1 EUR	=	4,22210 PLN
Ungarische Forint	1 EUR	=	312,23000 HUF
US-Dollar	1 EUR	=	1,08975 USD

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters am 27. April 2017 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2017

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
PL, 03-472 Warschau	Ul. Bertolda Brechta 7 „Nova Praga“	5.5.2016

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
HU, 1116 Budapest	K1+K2 Hauszmann Alajos Utca 3a – 3b „K 1 + K 2“	29.11.2016

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2017

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 48,1 Mio. EUR und hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 um 12,3 Mio. EUR verringert. Der Anteilwert beträgt zum Stichtag 1,39 EUR.

Immobilien

Zum 30. April 2017 setzt sich der Immobilienbestand aus insgesamt vier Liegenschaften zusammen. Die Objekte werden direkt gehalten und sind in der Position „Geschäftsgrundstücke“ mit 11,8 Mio. EUR aufgeführt. Die Geschäftsgrundstücke haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 Mio. EUR verringert. Durch den Verkauf einer Immobilie in Polen, haben sich die Geschäftsgrundstücke um 3,1 Mio. EUR reduziert. Der restliche Rückgang resultiert aus Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte im Geschäftsjahr.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Beteiligungsvermögen beträgt zum Stichtag 7,6 Mio. EUR und beinhaltet die 100%-ige Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in Ungarn von 7,6 Mio. EUR. Die Minderheitsbeteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in den USA mit einem Wert von 0,1 Mio. EUR wurde im Ende Dezember 2016 aufgelöst (Nettbeteiligungswerte).

Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften haben sich im Vergleich zum 30. April 2016 um 1,4 Mio. EUR reduziert. Der Rückgang des Beteiligungsvermögens in Ungarn um 1,3 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung des Verkehrswertes der vor dem Verkauf nachbewerteten ungarischen Immobilie. Aufgrund der Liquidation der Minderheitsbeteiligung in den USA ergibt sich eine weitere Reduzierung des Beteiligungsvermögens.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen betragen zum Geschäftsjahresende 22,9 Mio. EUR. Darin enthalten sind 16,5 Mio. EUR Festgelder. Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet 538,77 EUR betrifft US-Dollar.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 8,5 Mio. EUR betreffen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (3,7 Mio. EUR), Zinsansprüche (504,17 EUR) und „Andere“ Forderungen (4,7 Mio. EUR).

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten Mietforderungen (2,3 Mio. EUR) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (1,4 Mio. EUR). Den Betriebskostenforderungen sind die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 1,3 Mio. EUR gegenüberzustellen.

Die „Zinsansprüche“ bestehen aus Bankzinsen für Festgelder in Höhe von 504,17 EUR.

Die anderen Forderungen über 4,7 Mio. EUR betreffen hauptsächlich Steuerforderungen in Höhe von 4,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind Steuerforderungen über 0,5 Mio. EUR aus Umsatzsteuervorauszahlungen in Spanien und 0,2 Mio. EUR aus Körperschaftsteuervoraus-

zahlungen in Spanien sowie Forderungen aus Bundessteuer über 3,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft im vergangenen Geschäftsjahr aus der Immobilien-Gesellschaft in den USA und Forderungen aus der US-Landessteuer in Höhe von 0,2 Mio. EUR. Weiterhin bestehen Kaufpreiseinbehalte der bereits veräußerten Liegenschaft in Darmstadt (0,4 Mio. EUR) und Forderungen aus Verwaltungskosten (11,8 TEUR). Der auf Fremdwährung entfallende Anteil der anderen Forderungen über 3,5 Mio. EUR betrifft Steuerforderungen und lautet hauptsächlich auf US-Dollar.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen zum Stichtag insgesamt 2,4 Mio. EUR und setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen: Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (1,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (1,0 Mio. EUR).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten Nebenkostenvorauszahlungen (1,3 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten (0,1 Mio. EUR). Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1,4 Mio. EUR gegenüberzustellen.

Die Position „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhaltet Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,2 Mio. EUR), Umsatzsteuer (67,20 EUR) und sonstige andere Verbindlichkeiten (0,8 Mio. EUR). Letztere betreffen hauptsächlich Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Liegenschaften in Spanien (0,2 Mio. EUR) und aus Beratungskosten für die Objekte in Spanien (0,2 Mio. EUR) sowie Transfersteuer / -gebühren aufgrund der Übertragung der Immobilien in Spanien (0,2 Mio. EUR) auf die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag über 0,1 Mio. EUR betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Beratungskosten (US-Dollar, Polnische Zloty und Ungarische Forint).

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 0,3 Mio. EUR bestehen hauptsächlich aus Rückstellungen für latente Steuern.

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 1.5.2016 bis 30.4.2017

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-14.590,83
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			778,41
3. Sonstige Erträge			4.201.075,25
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(-2,64)		791.971,62
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(85.142,38)		85.142,38
Summe der Erträge			5.064.376,83
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			789.310,57
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(21.118,94)	15.931,26	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(28,17)	540.665,48	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(2.379,90)	135.439,07	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(25.372,84)	97.274,76	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(39,82)		412.860,30
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.065,75
4. Verwaltungsvergütung			367.944,44
5. Depotbankvergütung			0,00
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			65.000,00
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		4.621,65	529.428,03
Summe der Aufwendungen			2.168.608,99
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.895.767,84

	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			3.434.984,22
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(3.359.609,22)	3.359.609,22	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(75.375,00)	75.375,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./. 3.434.984,22
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 539.216,38
Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			1,93
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			0,23
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt			928.787,35
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			1,86

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 S.A., Germany Branch, und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Vertragsbedingungen des Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Das Sondervermögen zeigt zum Ende des Geschäftsjahres „Erträge“ in Höhe von insgesamt 5,1 Mio. EUR. Diese setzen sich zusammen aus negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ von 14,6 TEUR und aus „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) von 778,41 EUR, „Sonstige Erträge“ (4,2 Mio. EUR), „Erträge aus Immobilien“ (0,8 Mio. EUR) und „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ in Höhe von insgesamt -13,8 TEUR entfallen im Wesentlichen auf Zinserträge aus Festgeldern (1,1 TEUR) und Girokonten (-14,9 TEUR). Dem Sondervermögen wurden im Berichtszeitraum negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 15,8 TEUR belastet.

„Sonstige Erträge“ in Höhe von 4,2 Mio. EUR bestehen hauptsächlich in Höhe von 3,5 Mio. EUR aus der Einstellung einer Steuerforderung aufgrund einer überhöhten Zahlung der Bundessteuer im Zusammenhang mit dem Objektverkauf aus der Immobilien-Gesellschaft in den USA sowie aus der Auflösung der Rückstellung für Ertragsteuer in Spanien über 0,4 Mio. EUR. Im Inland resultieren die anderen sonstigen Erträge in Höhe von 0,1 Mio. EUR hauptsächlich aus der Auflösung der Rückstellungen für Verwaltungskosten sowie aus einer Bürgschaft für das Objekt in Darmstadt.

Die „Erträge aus Immobilien“ über 0,8 Mio. EUR setzen sich im Wesentlichen aus Mieterträgen für die vier Liegenschaften in Spanien in Höhe von 2,2 Mio. EUR zusammen. Demgegenüber stehen hauptsächlich Wertberichtigungen für die beiden spanischen Liegenschaften „Jundiz II“ (0,8 Mio. EUR) und „Esquivias I“ (0,6 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von 0,1 Mio. EUR betreffen Ausschüttungen der Beteiligung in den USA.

Aufwendungen

Die „Aufwendungen“ betragen im Berichtszeitraum insgesamt 2,2 Mio. EUR.

In den „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von 0,8 Mio. EUR sind die nicht umlagefähigen „Betriebskosten“ über 15,9 TEUR enthalten. Die „Instandhaltungskosten“ über 0,5 Mio. EUR resultieren aus laufenden Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr. „Kosten der Immobilienverwaltung“ von 0,1 Mio. EUR und „sonstige Kosten“ in Höhe von 0,1 Mio. EUR ergänzen die „Bewirtschaftungskosten“. Die sonstigen Kosten belaufen sich im Wesentlichen auf Vermietungskosten für die spanische Liegenschaft „Esquivias II“ (65,9 TEUR) sowie Kosten aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Polen (21,2 TEUR).

„Ausländische Steuern“ in Höhe von 0,4 Mio. EUR entfallen hauptsächlich auf Ertragsteuern in Spanien über 0,4 Mio. EUR.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ über 4,1 TEUR weisen

im Wesentlichen sonstige Zinsen, die aufgrund der Betriebsprüfung aus Vorjahren für das Inland angefallen sind auf.

Die „Verwaltungsvergütung“ beträgt 0,4 Mio. EUR, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ belaufen sich auf 0,1 Mio. EUR.

Die Position „Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 0,5 Mio. EUR besteht hauptsächlich aus 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 2,9 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.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Das „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ beträgt -3,4 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 3,4 Mio. EUR entfallen auf „Veräußerungsgeschäfte“ aufgrund des Verkaufs der polnischen Liegenschaft „Nova Praga“ (3,4 Mio. EUR).

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

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

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ in Höhe von -0,5 Mio. EUR ergibt sich aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von 2,9 Mio. EUR und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ in Höhe von -3,4 Mio. EUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote von 1,93% 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 0,9 Mio. EUR.

Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BVB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe

von 0,1 Mio. EUR in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,23%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der in der Berichtsperiode getätigten Verkäufe abhängig ist.

Verwendungsrechnung zum 30.4.2017 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	./ 539.216,38	./ 0,02
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	13.417.279,73	0,39
II. Zur Ausschüttung verfügbar	12.878.063,35	0,37
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	./ 45.000,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung	12.833.063,35	0,37
1. Zwischenausschüttung	./ 10.405.186,50	./ 0,30
a) Barausschüttung	./ 10.405.186,50	./ 0,30
2. Zwischenausschüttung	./ 2.427.876,85	./ 0,07
a) Barausschüttung	./ 2.427.876,85	./ 0,07
3. 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 2016).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Berichtsjahr wurde ein Ergebnis in Höhe von -0,5 Mio. EUR erzielt, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 26) ergibt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen beträgt 13,4 Mio. EUR und dient dem Ausgleich des negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres.

Einbehalte

Der Einbehalt von 45,0 TEUR aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß §78 InvG dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden keine Erträge auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Zwischenausschüttung

Eine Zwischenausschüttung über 10,4 Mio. EUR fand am 29. Juni 2016 statt. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen belief sich der pro Anteil ausschüttungsfähige Betrag auf 0,30 EUR. Eine weitere Zwischenausschüttung über 2,4 Mio. EUR fand am 20. Dezember 2016 statt. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen belief sich der pro Anteil ausschüttungsfähige Betrag auf 0,07 EUR.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2016 bis 30.4.2017

Alle Angaben in EUR		
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		60.371.633,98
I. Ausschüttungen		
a) Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
b) Zwischenausschüttungen ¹		./. 12.833.063,35
2. Mittelzufluss / -abfluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		0,00
4. Ordentlicher Nettoertrag		2.895.767,84
5. Realisierte Gewinne		
bei Immobilien	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
6. Realisierte Verluste		./. 3.434.984,22
bei Immobilien	./. 3.359.609,22	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	./. 75.375,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
7. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		1.141.278,12
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		48.140.632,37

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.

Der ordentliche Nettoertrag und die realisierten Gewinne und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne / Verluste betragen 1,1 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 0,1 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	30.4.2014	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2017
Immobilien	220,7	122,1	15,6	11,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	23,4	5,5	8,9	7,5
Liquiditätsanlagen	50,6	108,9	35,3	22,9
Sonstige Vermögensgegenstände	51,7	17,8	5,5	8,5
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 69,7	./. 12,1	./. 4,9	./. 2,6
Fondsvermögen	276,7	242,2	60,4	48,1
Anteilumlauf (Mio. Stück)	34,7	34,7	34,7	34,7
Anteilwert (EUR)	7,98	6,98	1,74	1,39
Auszahlung je Anteil (EUR)	-	-	2,20	0,30¹
Tag der Auszahlung	-	-	18.6.2015	29.6.2016
Auszahlung je Anteil (EUR)	0,15	0,43	2,38 ¹	0,07¹
Tag der Auszahlung	27.3.2014	19.12.2014	18.12.2015	20.12.2016
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,24	0,06 ¹	0,00 ¹	
Tag der Ausschüttung	25.9.2014	24.9.2015	22.09.2016	

1 genehmigt durch CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2016/2017
I. Immobilien				
Bruttoertrag	7,6	33,0	5,7	10,2
Bewirtschaftungsaufwand	./. 1,6	./. 25,9	./. 4,3	./. 6,1
Nettoertrag	6,0	7,1	1,4	4,1
Wertänderungen	./. 14,0	./. 5,5	./. 15,3	./. 4,2
Ausländische Ertragsteuern	./. 0,6	./. 3,0	./. 1,1	./. 3,8
Ausländische latente Steuern	1,5	1,4	3,9	3,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 7,1	0,0	./. 11,1	./. 0,7
Ergebnis nach Darlehensaufwand	./. 11,8	./. 0,6	./. 11,1	./. 0,7
Gesamtergebnis in Währung	./. 11,8	./. 0,6	./. 11,1	./. 0,7
Währungsänderungen	./. 0,1	0,3	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	./. 11,9	./. 0,3	./. 11,1	./. 0,7
II. Liquidität	0,1	0,1	0,0	./. 0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	./. 10,0	./. 3,3	./. 14,4	3,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	./. 10,3	./. 3,9	./. 14,4	1,6

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, 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 2016 bis 30. April 2017 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 2016 bis 30. April 2017 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 S.A., Germany Branch, 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 Niederlassungsleitung“.

München

17. Juli 2017

Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

Then
Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

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	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 anzuwenden 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)	-	0,0000	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	0,0120	0,0120	0,0120
Nr. 1h	Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0032	0,0032	0,0032

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 41. Die Thesaurierung erfolgt zum Geschäftsjahresende.

Allgemeine Besteuerungssystematik

Der Gesetzgeber hat in Deutschland bis 31. Dezember 2017 die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertragsteuern 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 gegebenenfalls 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 (sogenannte 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 (sogenannten 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 (insbesondere 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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls 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

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

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 gegebenenfalls Kirchensteuer). Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung 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 sogenannte 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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls 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 steuerpflichtig¹. 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 entsprechen-

den 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 gegebenenfalls der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls 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 gegebenenfalls 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.

¹ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

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 ganz¹ (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 (sogenanntes 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 im Sinne des § 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 sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft im Sinne des 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

¹ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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 (sogenannter 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 steuerfrei¹, soweit die Gewinne aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (sogenannter 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 (sogenannter 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

¹ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

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 gegebenenfalls 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 EU-Zinsrichtlinie wurde zum 1. Januar 2016 aufgehoben.

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. Gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 InvStG vom 15. Dezember 2003 in der Fassung vom 19. Juli 2016 (InvStG) gelten Investmentvermögen im Sinne des Investmentsteuergesetzes in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung bis zum 31. Dezember 2017 als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1b S. 2 InvStG, sofern die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 2 S. 2 InvStG erfüllt sind. 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 35

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 1. Mai 2016 bis 30. April 2017**

An die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachfolgend:
die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 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. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

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 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 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 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 12. Juli 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Brinkmann
Steuerberater

ppa. Susanne Rether
Steuerberaterin

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

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.

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 2017 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

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

Besteuerungsmodalitäten

Werden Anteile von einer natürlichen Person gehalten, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz von 27,5%. Bei Inlandsverwahrung der Anteile ist darauf die Kapitalertragsteuer zu erheben, die mit der Endbesteuerungswirkung verbunden ist. Bei Auslandsverwahrung der Anteile ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern (Veranlagungsendbesteuerung).

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25%). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und

keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Ansonsten ist die Befreiung von der Kapitalertragsteuer anzuwenden (§ 94 Z. 12 EStG).

Bei Kapitalgesellschaften unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25%. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z 5 EStG unterbleibt.

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 werden 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 ist.

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. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist 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 kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% zur Anwendung.

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 steuerlich unbeachtlich.

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 von 27,5% 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 Rechtssmasse.

Hinweise

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 2017 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 S.A., Germany Branch, Sitz München
(ab. 1. Januar 2017)**

(vormals bis 31. Dezember 2016: CACEIS Bank Deutschland GmbH, Sitz München)
Lilienthalallee 36, 80939 München

Internet:

www.caceis.com

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

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 229834

Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2016:

2.041.606 TEUR

Vorstand:

Jean-Francois Abadie

Vorsitzender des Verwaltungsrates:

Jean-Yves Hocher

Niederlassungsleitung:

Bastien Charpentier (Sprecher)

Dr. Holger Sepp

Philippe Durand

Christian Nolot

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Sitz München

(ab. 1. Januar 2017)

(vormals bis 31. Dezember 2016: CACEIS Bank Deutschland

GmbH, Sitz München)

Lilienthalallee 36, 80939 München

**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 2017

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 2017

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München
Telefon: +49-69-2266 2800 (Hotline)
Fax: +49-69-2166 2899
Internet: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Zweigniederlassung der CACEIS Bank France mit Sitz in Paris/ Frankreich (Handelsregister von Paris nr. 692024722 R.C.S. Paris)

Vorstand: Jean-Francois Abadie (Generaldirektor); Vorsitzender des Verwaltungsrates: Jean-Yves Hocher

Branch Management: Bastien Charpentier (Sprecher), Philippe Durand, Christian Nolot, Dr. Holger Sepp
Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 229834

© 2017 CACEIS Bank S.A., Germany Branch.