

Information an die Anlegerinnen und Anleger des Immobilien-Sondervermögens

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Erläuterung zur Ausschüttung am 26. September 2013

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

der Immobilienfonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wird am 26. September 2013 eine Ausschüttung in Höhe von EUR 0,05 pro Anteil (brutto) vornehmen.

Für den Anleger stellt sich die Zusammensetzung der steuerlich zufließenden Erträge wie folgt dar:

Summe der beim Anleger zufließenden Erträge:	EUR 0,2005
- davon Ausschüttung	EUR 0,0500
- davon ausschüttungsgleiche Erträge	EUR 0,1505
- davon ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	EUR 0,0000
- davon dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegend	EUR 0,1575

Im Zeitpunkt der Ausschüttung werden den Anlegern aus steuerlicher Sicht sämtliche Erträge des Geschäftsjahres zugerechnet, wenn die Ausschüttung der Höhe nach zum Einbehalt der Kapitalertragsteuer ausreicht. In diesem Fall wird der Steuereinbehalt im Zeitpunkt der Ausschüttung vorgenommen und es handelt sich auch aus steuerlicher Sicht um ein ausschüttendes Sondervermögen. Dies hat zur Folge, dass neben den ausgeschütteten Erträgen auch die übrigen steuerlichen Erträge des Geschäftsjahres dem Anleger zugerechnet werden (sog. ausschüttungsgleiche Erträge). Ausschüttungsgleiche Erträge sind Erträge des Sondervermögens, die nicht im Rahmen einer Ausschüttung während oder nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens an die Anleger ausgezahlt werden.

Die Zurechnung sämtlicher Erträge eines Geschäftsjahres beim Anleger ist unabhängig davon, ob und wenn ja, in welcher Höhe, Ausschüttungen vorgenommen werden. Es ergibt sich ggf. ein geringer zeitlicher Unterschied (Tag der Ausschüttung bzw. Ende des Geschäftsjahres). Auch bei einer in Bezug auf die insgesamt zufließenden Erträge eher niedriger Ausschüttung kommt es daher zur vollständigen Zurechnung der im Geschäftsjahr erzielten Erträge.

Die ausschüttungsgleichen Erträge des laufenden Geschäftsjahres, die nun zu einem Steuerabzug und damit einer Minderung des tatsächlich ausgezahlten Betrags führen, können in folgenden Geschäftsjahren ohne Steuerabzug ausgezahlt werden. Sie werden dann in der Position „ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre“ ausgewiesen. Da sie bereits zu einem früheren Zeitpunkt der Besteuerung unterlegen haben, werden sie auf Anlegerebene dann ohne weiteren Steuerabzug gutgeschrieben.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass von Seiten der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH keinerlei steuerliche Beratung zur Verfügung gestellt werden kann. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Zusätzliche Informationen bezüglich der Ausschüttung

Der UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe befindet sich seit dem 5. September 2012 in Auflösung. Das Ziel der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH ist es, bis zum 5. September 2015 einen taktisch durchdachten Abverkauf des Immobilienportfolios im Sinne der Anleger durchzuführen. Auszahlungen aus dem Fondsvermögen an die Anleger des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe sind – wie bereits angekündigt- halbjährlich geplant. Die Höhe der Auszahlung wird in Abhängigkeit von der Veräußerung der Immobilien ermittelt. Den Anlegern werden aus den Veräußerungserlösen in Abstimmung mit der Depotbank ungeachtet des § 78 InvG halbjährliche Abschläge ausgezahlt, sofern diese Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften, zu erwartende Auseinandersetzungskosten oder sonstige noch durch das Sondervermögen zu tragende Kosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

Seit Bekanntmachung der Auflösung konnten zwei Immobilien mit einem Verkaufspreis von EUR 27,0 Mio. deutlich über Verkehrswert verkauft werden. Seit der Aussetzung der Rücknahme von Anteilsscheinen im Oktober 2010 konnten somit insgesamt neun Immobilien mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt rd. EUR 207,0 Mio. jeweils über Verkehrswert veräußert werden. Für die turnusmäßige Ausschüttung im September 2013 ist ein Betrag von EUR 0,05 pro Anteil vorgesehen. Die verbleibende Liquidität wird u.a. benötigt, um Verbindlichkeiten zu bedienen und auslaufende Darlehen zurückzuführen, um die Interessen und Ansprüche der finanzierenden Banken im Auflösungsprozess zu berücksichtigen. Bei Verkauf einer Immobilie werden daher immer zuerst Darlehen zurückgeführt. Durch die Rückführung von Darlehen wird die Fremdkapitalquote insgesamt sukzessive verringert. Die schrittweise Absenkung der Fremdkapitalquote während der Auflösungsphase resultiert aus dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Anleger an schnellstmöglicher Auszahlung der Liquidität und den Ansprüchen der finanzierenden Banken. So konnte seit Bekanntgabe der Fondsauflösung im September 2012 die Fremdfinanzierungsquote des Fonds von 36,8% (Stichtag 31. Oktober 2012) auf 31,7% (Stichtag 30. Juni 2013) reduziert werden. Das entspricht einer Reduktion i.H.v. rd. EUR 45,0 Mio. Bei Auslauf von Darlehensverträgen wird im Einzelfall geprüft, ob eine Verlängerung oder eine Rückführung erfolgt. Im Falle der Verlängerung werden lediglich kurzfristige Darlehen mit variabler Verzinsung aufgenommen, um Vorfälligkeitsentschädigungen bei Verkauf der Immobilien zu vermeiden.

Das Fondsmanagement bereitet weitere Immobilienverkäufe vor. Um hier bestmögliche Veräußerungserlöse zu erzielen, arbeiten wir unerlässlich an dem Bestandsportfolio des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe. So konnte beispielsweise die Leerstandsquote im Zeitraum zwischen Oktober 2012 und Juni 2013 von 9,4% auf 6,6% reduziert werden. Auch die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge konnte im gleichen Zeitraum auf 9,1 Jahre ausgebaut werden. Diese Erfolge tragen dazu bei, die Verkaufsoptionen für die Immobilien zu verbessern. Der Fonds generiert auch während der Auflösungsphase stabile Erträge aus Immobilien.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung

München, 18.9.2013