

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe Anlegerinformation zur Auflösung des Immobilien-Sondervermögens

Herausgeber:

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH



Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Geschäftsführung	3
Historie	4
Auflösung des Immobilien-Sondervermögens	5
Auswirkungen der Auflösung für Anleger	6
Kennzahlen zum 31. Juli 2012	7
Portfolioübersicht	8
Gremien	10
Rechtliche Hinweise	11

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerin, Sehr geehrter Anleger,

mit dieser Broschüre informieren wir Sie über die eingeleitete geordnete Auflösung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe. Insbesondere möchten wir Ihnen mit dieser Broschüre die Hintergründe der Kündigung sowie die geplanten Abläufe sowie Details zur Auflösung erläutern.

Nach der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Oktober 2010 infolge von hohen Rücknahmeverlangen seitens der Anleger haben wir unsere Bemühungen auf die Erhöhung der Liquidität des Sondervermögens durch Verkäufe sowie aktives Asset Management der Immobilienbestände des Sondervermögens ausgerichtet, um möglichst innerhalb des gesetzlich maximal zulässigen Aussetzungszeitraums von zwei Jahren eine ausreichende Liquidität für die Ausführung der Rücknahmeverlangen zu beschaffen.

Trotz dieser Fokussierung auf die Beschaffung der erforderlichen Liquidität reichen die liquiden Mittel jedoch auch zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin nicht aus, um die vorliegenden Rückgabebefragungen und noch zu erwartenden Rückgabeverlangen von Anteilscheinen ausführen zu können. Die uns vorliegenden Rückgabebefragungen lassen somit eine nachhaltige Öffnung des Sondervermögens nicht zu. Als Konsequenz hat die Gesellschaft nunmehr beschlossen, das Sondervermögen geordnet aufzulösen. Hierzu hat die Gesellschaft gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des Sondervermögens die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. September 2015 gekündigt. Eine weitere Anteilscheinausgabe und -rücknahme ist damit endgültig ausgeschlossen.

Seit Aussetzung der Anteilscheinrücknahme wurden bereits sechs Immobilien im Wert von rund 153 Mio. EUR (das entspricht ca. 23% des Immobilienvermögens) verkauft. Hierbei wurden die Immobilien zum oder über dem aktuellen Verkehrswert verkauft. Dies zeigt, dass wir über ein erfahrenes Team mit der nötigen Marktkenntnis sowie dem entsprechenden Netzwerk zur Umsetzung der Transaktionen verfügen.

Das Ziel der Gesellschaft ist es, trotz zurzeit schwieriger Marktlage nunmehr auch alle verbliebenen Immobilien des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen während des Auflösungszeitraumes zu veräußern.

Wir planen, Ihnen die Veräußerungserlöse in halbjährlichen Raten anteilig auszuzahlen. Dabei müssen unter anderem Kosten zur laufenden Bewirtschaftung des Restportfolios, zur Umsetzung von Transaktionen, zur Rückführung von Krediten, Einbehalte zur Deckung von Gewährleistungszusagen sowie Auseinandersetzungskosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens berücksichtigt werden. Durch dieses Prozedere wird sichergestellt, dass alle Anleger gleich behandelt werden.

Wir bedauern, dass wir die Verwaltung des Sondervermögens kündigen müssen. Seien Sie versichert, dass wir das Immobilien-Sondervermögen weiterhin mit der gewohnten Qualität und Sorgfalt betreuen werden.



Axel Trescher
Portfoliomanager



Dr. Christine Bernhofer
Geschäftsführerin



Dr. Tilman Hickl
Geschäftsführer



Jörg Sihler
Geschäftsführer

München, im September 2012

Historie

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 2010 von UBS (D) 3 Kontinente Immobilien in UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe geändert.

Durch die andauernde weltweite Finanzkrise wurden viele Anlageprodukte in Frage gestellt und aufgrund der unsichereren Marktlage von Investoren gemieden bzw. sofort veräußert. Das führte auch zu vermehrten Anteilscheinrückgaben bei vielen Immobilien-Sondervermögen, von denen einige dem Ansturm von Rückgabeverlangen nicht standhalten konnten und daher die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen mussten. Hiervon war auch das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe betroffen.

Im Oktober 2008 musste die Anteilscheinrücknahme des Sondervermögens zunächst für ein Jahr ausgesetzt werden. Anschließend war das Sondervermögen für ein Jahr für die Rückgaben von Anteilscheinen geöffnet. Im Oktober 2010 musste die Rücknahme der Anteile jedoch erneut ausgesetzt und im Oktober 2011 um ein weiteres Jahr verlängert werden, da die verfügbare Liquidität des Sondervermögens zum ursprünglich geplanten Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen nicht ausreichte, um die vorliegenden und noch zu erwartenden Rückgabeverlangen zu erfüllen. Trotz großer Anstrengungen der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, die sich insbesondere in den bisherigen Veräußerungen von Immobilien trotz schwierigen Marktumfeldes gezeigt hat, hat sich diese Sachlage leider nicht substanziell verbessert. Entsprechend der rechtlichen Rahmenbedingungen hat daher die Geschäftsleitung beschlossen, die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2015 zu kündigen und damit das Sondervermögen in die Auflösung zu führen.

Das Sondervermögen hält zurzeit 21 Immobilien, welche auf Seite 8 und 9 aufgelistet werden. Zum 31. Juli 2012 lag die Vermietungsquote der Immobilien des Sondervermögens insgesamt bei 92,9%. Die Fremdfinanzierungsquote des Sondervermögens betrug 36,6%.

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Oktober 2003
Aufgabe des Sondervermögens als SKAG 3 Kontinente

April 2005
Erwerb von 51% des Immobilienfondsgeschäftes der Siemens Kapitalanlagegesellschaft mbH durch UBS und Umfirmierung der Gesellschaft in UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH; einhergehend mit der Umfirmierung Umbenennung des Sondervermögens in UBS (D) 3 Kontinente Immobilien

Oktober 2008
Erstmalige Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen

Oktober 2009
Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilscheinen

Januar 2010
Umbenennung des Sondervermögens in UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Oktober 2010
Erneute Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen

Oktober 2011
Verlängerung der Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen

Oktober 2010 bis heute
Verkauf von sechs Bestandsimmobilien, allesamt zum oder über dem aktuellen Verkehrswert

September 2012
Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zum 5. September 2015

Auflösung des Immobilien-Sondervermögens

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 81 Investmentgesetz muss die Rücknahme von Anteilscheinen ausgesetzt werden, sofern für ein Immobilien-Sondervermögen mangels Liquidität keine Rücknahme von Anteilen mehr ausgeführt werden kann. Die Aussetzung der Rücknahme kann maximal zwei Jahre andauern. Für den UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe würde diese Frist am 6. Oktober 2012 enden. Bereits heute ist aufgrund der vorliegenden Rückgabeaufträge sowie des Standes der Verkaufsaktivitäten der Immobilien offensichtlich, dass auch in dem verbleibenden Zeitraum nicht genügend Liquidität geschaffen werden kann, um eine nachhaltige Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme sicherzustellen.

Die Kündigung des Verwaltungsrechts bewirkt die endgültige Einstellung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen.

Ablauf und Auszahlung

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH plant bis zum Wirksamwerden der unwiderruflichen Kündigung der Verwaltung am 5. September 2015 eine halbjährliche Rückzahlung an alle Anleger. Eine erste Auszahlung ist für März 2013 vorgesehen. Die Höhe der Auszahlungen wird je nach realisierten Erlösen aus Immobilienverkäufen variieren. Dabei sind insbesondere Kosten zur laufenden Bewirtschaftung des Restportfolios, zur Umsetzung von Transaktionen, 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. Daher ist von Ihrer Seite nichts Weiteres zu veranlassen. Alle Anleger erhalten pro Anteilschein einen bestimmten Betrag ihres Investments zurück, gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage entsprechend. Somit kann für alle Anleger die gleiche Rückzahlungsquote garantiert werden.

Selbstverständlich wird während der Kündigungsfrist das Sondervermögen wie bisher von der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltet und die laufende Bewirtschaftung in gewohnter Qualität und mit Sorgfalt sichergestellt.

Die Halbjahres- und Jahresberichte werden bis zum Stichtag der Kündigung am 5. September 2015 weiterhin veröffentlicht. Zum Ablauf der Kündigungsfrist wird zusätzlich ein Auflösungsbericht erstellt.

Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 5. September 2015 geht das zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Sondervermögen auf die Depotbank über (derzeit CACEIS Bank Deutschland GmbH). Diese wickelt dann das verbliebene Sondervermögen ab und verteilt es, soweit nicht schon geschehen, an die Anleger.

Steuerliche Aspekte

Die vorgesehenen Auszahlungen werden sowohl Anteile von Fondssubstanz als auch ordentliche Erträge und außerordentliche Erträge, z.B. aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften, beinhalten. Die Auszahlungen werden insoweit steuerfreie und steuerpflichtige Anteile in unterschiedlicher Zusammensetzung umfassen. Die steuerliche Behandlung ergibt sich jeweils aus den für die Auszahlung ermittelten Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Investmentsteuergesetz. Diese kurzen Ausführungen sollen nur einen Überblick über die möglichen steuerlichen Folgen vermitteln. Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus.

Wir empfehlen im Übrigen unseren Anlegern, sich gegebenenfalls individuellen Rat über die steuerlichen Folgen der Auszahlungen bei einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu holen, da wir nicht steuerberatend tätig werden dürfen.

Für unsere österreichischen Anleger gelten abweichend jeweils die nach österreichischen steuerlichen Regeln ermittelten ausschüttungsgleichen Erträge als steuerlicher Zufluss. Entsprechende Daten werden regelmäßig von unserem steuerlichen Vertreter in Österreich in den entsprechenden Datenbanken der OeKB (<https://www.profitweb.at>) bereitgestellt.

Auswirkungen der Auflösung für Anleger

Gleichbehandlung

Die geordnete Auflösung und Abwicklung des Sondervermögens stellen die einzige Möglichkeit dar, alle Anleger gleich zu stellen und keine Anlegergruppe zu benachteiligen. Durch die halbjährlichen Auszahlungen wird eine einheitliche Quote für jeden einzelnen Anleger gewährleistet.

Bereits erteilte, aber nicht ausgeführte Rückgabebefehle werden durch die Kündigung des Verwaltungsrechtes der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH gegenstandslos.

Kosten

Im Zuge des Verkaufs der Immobilien werden die üblichen Transaktionskosten sowie gegebenenfalls Kosten für die vorzeitige Rückführung von Krediten fällig. Diese Kosten hätte das Sondervermögen regelmäßig auch bei Verkäufen außerhalb der Auflösung zu tragen.

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 (dazu zählen unter anderem auch Darlehensrückführungen) sowie zur Deckung von Gewährleistungszusagen und etwaiger Steuerverbindlichkeiten werden einbehalten.

Zusätzlich können Auseinandersetzungskosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens entstehen, welche heute noch nicht abzuschätzen sind.

Anteilpreis

Inwieweit der Anteilpreis sich durch Verkäufe ändert, kann nicht vorhergesagt werden. Der Anteilwert verringert sich jedoch entsprechend der Rückzahlungen. Die Preisentwicklung ohne Berücksichtigung der Rückzahlungen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind unter anderem die Vermietungssituation, die realisierten Erlöse aus den Immobilienverkäufen, Kosten für die vorzeitige Rückzahlung von Krediten, Bewertung der Immobilien sowie reguläre Schwankungen bei den Kosten für die laufende Bewirtschaftung.

Der Anteilpreis des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wird wie bisher täglich gemäß der Vertragsbedingungen veröffentlicht. Die Methodik zur Berechnung des Anteilpreises wird unverändert beibehalten.

Börsenhandel

Ein Handel der Anteile des Sondervermögens ist derzeit unabhängig von der Kapitalanlagegesellschaft über Wertpapierbörsen möglich. Kauf- und Verkaufsmöglichkeiten richten sich nach den Börsenrichtlinien, die nicht durch UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH beeinflussbar sind. Die Börsenpreise können von den täglich veröffentlichten Anteilpreisen stark abweichen. UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH hat keinen Einfluss, ob ein Handel der Anteile im Freiverkehr in Zukunft stattfindet. Für die damit verbundenen Chancen und Risiken wenden Sie sich bitte an Ihren Anlageberater.

Handlungsbedarf für Anleger

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für Sie als Anleger. Ihre Vertriebspartner und die depotführenden Institute sind über die Auflösung des Sondervermögens informiert, so dass Ihrem Berater alle nötigen Informationen vorliegen sollten. Der Kundenberater Ihrer Hausbank oder Ihrer Versicherung steht Ihnen bei konkreten Fragen zu Ihrem Portfolio und Ihren Anlagen zur Seite. Wir werden weitere Maßnahmen und Entwicklungen regelmäßig bis zum Abschluss des Auflösungszeitraums kommunizieren und ebenfalls zeitnah auf unserer Website www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland veröffentlichen.

Kennzahlen zum 31. Juli 2012

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Fondsvermögen (netto)	344,6 Mio. EUR
Anteilwert	9,94 EUR
Immobilienvermögen brutto ¹	496,1 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	21
davon direkt gehalten	18
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ²	92,9 %
Liquiditätsanlagen	38,7 Mio. EUR
Liquiditätsanlagen (%)	11,2 %
Total Expense Ration, TER ³ (%)	1,15 %
Fremdfinanzierungsquote ⁴ (%)	36,6 %

- ¹ Basis der Summe der Verkehrswerte, wobei die Verkehrswerte der Immobilien in den Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil eingerechnet werden
- ² Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.
- ³ Für das Geschäftsjahr 1.5.2011 - 30.4.2012
- ⁴ Berechnung auf Basis der Summe der Verkehrswerte, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil eingerechnet werden

Portfoliübersicht



DE, 64283 Darmstadt
Ludwigsgpl. 6, Hügelstr. 27,
„LP6“



ES, 45221 Esquivias (Toledo),
Poligono I Industrial de Esquivias,
Parcela 18 Sector 11,
„Esquivias II“



DE; 45149 Essen
Hatzper Str. 214,
„Neue Mitte Haarzopf“



ES, 19208 Madrid –
Alovera/Guadalajara,
„Plot C.2 warehouse“



DE, 50672 Köln,
Venloer Str. 47 - 53
„Stadtgarten Carrée“



ES, 01015 Vitoria-Gasteiz,
Calle Mendigorritxu Nr. 56,
„Jundiz II“



ES, 46440 Almussafes,
Poligono Industrial Juan Carlos I,
Calle de Ponent 8,
„Almussafes“



ES, 01015 Vitoria-Gasteiz,
Calle Mendigorritxu Nr. 59,
„Jundiz I“



ES, 08940 Barcelona - Cornellà,
Avinguda de la Fama,
„WTC Almeda Park,
Gebäude 6“



FR, 92300 Paris - Levallois-Perret,
2 - 6, Rue Albert de Vatimesnil
„Vatimesnil“



ES, 08820 Barcelona –
El Prat de Llobregat,
ZAL II - Calle Nyepa 23-27/
Calle Truco/Calle Patrici,
„SEUR Warehouse 22.1“



FR, 92300 Paris - Levallois-Perret,
64, Rue Louise Michel
„Louise Michel“



ES, 46740 Carcaixent
(Valencia),
Calle Boticario Bodi,
„Centro Comercial Ribera
del Xúquer“ - Teileigentum –



FR, 91220 Paris - Brétigny-
sur-Orge,
Av. de la Commune de Paris,
„Maison Neuve 2+3“



ES, 45221 Esquivias (Toledo),
Poligono Industrial de Esquivias,
Parcela 5 Sector 9,
„Esquivias I“

Portfoliübersicht



IT, 20097 San Donato Milanese,
Mailand,
Via dell'Unione Europea 4,
„Torre Beta“



SE, 19162 Sollentuna,
Norra Malmvägen 80, 82
„Stansen I“



PL, 03-472 Warschau,
Ul. Bertolda Brechta 7
„Nova Praga“



US, IL 60610 Chicago,
515 North State Street



HU, 1116 Budapest,
K1+K2 Hauszmann
Alajos Utca 3a - 3b
„K 1+K 2“

Weitere Informationen zu den einzelnen Objekten des Portfolios entnehmen Sie bitte dem Jahresbericht zum 30. April 2012.

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft:

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

Theatinerstraße 16
D-80333 München
Telefon: +49-89-20 60 95 0
Fax: +49-89-20 60 95 200

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2011:

7,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2011:

7,5 Mio. EUR

Gesellschafter:

94,9% UBS Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Frankfurt
5,1% Siemens AG, Berlin und München

Geschäftsführung:

Dr. Christine Bernhofer
Dr. Tilman Hickl
Jörg Sihler

Aufsichtsrat:

Reto Ketterer
UBS AG – Global Asset Management
Global Real Estate – Chief Operating Officer
- Vorsitzender -

Hans-Peter Rupprecht
Siemens AG
Corporate Treasurer
- Stellvertretender Vorsitzender -

Dr. Riccardo Boscardin
UBS AG – Global Asset Management
Head Global Real Estate - Switzerland

Axel Hörger
UBS Deutschland AG – Wealth Management
Vorstandsvorsitzender – CEO Wealth Management

Prof. Dr. Thomas Kinateder
Studiendekan Immobilienwirtschaft
HFU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen
- Unabhängiges Mitglied gem. § 6 Abs. 2a InvG -

Andreas Varnavides
UBS Deutschland AG – Global Asset Management
Mitglied des Vorstandes – CEO Germany and Austria

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Depotbank:

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Sitz München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2011: 5.113 TEUR
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2011: 156.791 TEUR

Sachverständigenausschuss für das Immobilien-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 -

Vertriebszulassung in Österreich:

Der Fonds hat in Österreich seit dem 29. April 2005 eine Vertriebszulassung. Repräsentant in Österreich ist die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Graben 21, 1010 Wien.

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. Juli 2012

Rechtliche Hinweise

Rechtliche Hinweise

Die in dieser Informationsschrift enthaltenen Einschätzungen und Prognosen beruhen auf sorgfältigen Recherchen, jedoch kann die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH für die objektive Richtigkeit naturgemäß nicht haften. Auch stellen die gegebenen Informationen keine Anlage-, Steuer- oder irgendeine andere Art von Beratung dar und dürfen nicht als Grundlage für Anlageentscheidung oder sonstigen Entscheidungen herangezogen werden.

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Theatinerstraße 16, D-80333 München
www.ubs.com

Kontakt:
Telefon +49-89-206 095 0
Fax +49-89-206 095 200

© UBS 2012. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten

