

„Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“

Die UBS Real Estate KAG mbH stellt als erste Kapitalanlagegesellschaft ihre Vertragsbedingungen für das Sondervermögens „UBS (D) Euroinvest Immobilien“ auf die neuen Regelungen nach dem „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ um.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2011 das „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ (AnFuG) verabschiedet, das schließlich am 9. April 2011 in Kraft getreten ist. Dieses Gesetz beinhaltet unter anderem auch eine Reihe von Änderungen für Immobilien-Sondervermögen.

Für die Kapitalanlagegesellschaften ist eine Frist bis 31. Dezember 2012 vorgesehen, um die Vertragsbedingungen für bestehende Immobilienpublikumsfonds an die neue Gesetzeslage anzupassen. Für das Sondervermögen „UBS (D) Euroinvest Immobilien“ erfolgt die Umstellung der Vertragsbedingungen bereits **mit Wirkung zum 1. Juli 2011**.

Die wichtigsten Änderungen haben wir Ihnen im Folgenden kurz dargestellt:

- **Einführung von Haltefristen:** Für alle neu ausgegebenen Anteile (nach Umstellung der Vertragsbedingungen durch die Kapitalanlagegesellschaft) gilt eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Ausnahme: Jeder Anleger darf jederzeit Anteile bis zu einem Gegenwert in Höhe von EUR 30.000,00 pro Halbjahr zurückgeben. Für Anleger, die Ihre Anteile vor Anpassung der Vertragsbedingungen erworben haben, gilt die genannte Haltefrist als bereits erfüllt und muss bei Rückgaben nicht berücksichtigt werden.
- **Kündigungsfristen:** Anteilrückgaben, die einen Gegenwert in Höhe von EUR 30.000,00 pro Kalenderhalbjahr übersteigen, können nur mit einer Ankündigungsfrist von 12 Monaten erfolgen. Dabei kann die Frist während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten in Gang gesetzt werden.
- **Bewertung von Immobilien:** Der Bewertungssturnus ist abhängig von der Häufigkeit der Anteilrücknahme/-ausgabe. Die häufigste Bewertung erfolgt bei börsentäglicher, wöchentlicher, monatlicher oder quartalsmäßiger Rücknahme. In diesen Fällen – wie auch beim UBS (D) Euroinvest Immobilien - erfolgt die Bewertung der Immobilien quartalsweise.
- **Fremdfinanzierung:** Die Fremdfinanzierungsquote wird ab 1. Januar 2015 von bisher maximal 50% auf maximal 30% des Wertes aller Fondsimmobilen beschränkt.
- **Halte- und Kündigungsfristen für Gemischte Sondervermögen:** Die vorgenannte 24-monatige Halte- und 12-monatige Kündigungsfrist gilt entsprechend für Anleger von Gemischten Sondervermögen (z.B. Dachfonds), deren Vertragsbedingungen die Anlage von mehr als 50% des Fondsvermögens in Anteilen an Offenen Immobilienfonds erlauben.

Bitte beachten Sie, dass es darüber hinaus noch eine Reihe **weiterer Änderungen** (siehe Anhang) gibt. Die Auflistung oben versteht sich insoweit nur als ein Auszug der neuen Regelungen.

Wir begrüßen die erfolgte Gesetzesänderung ausdrücklich und freuen uns, dass mit Inkrafttreten des Gesetzes und dessen rascher Umsetzung nun eine sichere und verlässliche Basis für unsere Kunden geschaffen wird, die dem langfristigen Charakter einer Anlage in offene Immobilienfonds Rechnung trägt.

Insbesondere ist durch die Einführung neuer Rücknahmemodalitäten – die wir teilweise bereits frühzeitig nach geltendem Recht eingeführt hatten – eine deutlich solidere Liquiditätsplanung und somit eine verbesserte Fondssteuerung möglich. Wie bereits festzustellen, ist damit eine erhöhte Nachfrage von bestehenden aber auch von Neukunden verbunden, sodass wir in den folgenden Monaten wieder das Wachstum des Fonds im Rahmen der mit unseren Kunden vereinbarten Anlagestrategie vorantreiben wollen.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung
München, 1. Juli 2011

**UBS (D) Euroinvest Immobilien
Verkaufsprospekt inkl. Allgemeine und Besondere Vertragsbedingungen**

Gegenüberstellung der Änderungen

Alt	Neu
<p><u>Deckblatt</u> Stand: März 2011 Gültig ab 14. März 2011</p> <p><u>Präambel</u> <i>In Frankreich ansässige Personen</i> Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“ für das Immobilien-Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten mit dem letzten veröffentlichten Jahres- und Halbjahresbericht vor Vertragsschluss anzubieten.</p> <p>Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalanlagegesellschaft, der Depotbank und auf den Internetseiten der Kapitalgesellschaft (www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland). Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft (www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland) erhältlich.</p> <p>Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache</p>	<p><u>Deckblatt</u> Stand: Juli 2011 Gültig ab 1. Juli 2011</p> <p><u>Präambel</u> <i>In Frankreich ansässige Personen</i> Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“ für das Immobilien-Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten veröffentlichten Jahres- und Halbjahresbericht vor Vertragsschluss anzubieten.</p> <p>Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalanlagegesellschaft, der Depotbank und auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft (www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland). Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft (www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland) erhältlich.</p> <p>Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 Abs. 1 InvG sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deut-</p>

abzufassen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen. Angaben zur ladungsfähigen Anschrift der Kapitalanlagegesellschaft, zu ihren gesetzlichen Vertretern, zum Handelsregister, bei dem die Kapitalanlagegesellschaft eingetragen ist und zur Handelsregisternummer der Kapitalanlagegesellschaft finden sich am Ende dieses Prospektes.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 069/23 88-19 07 oder - 1906, Fax: 069/23 88-19 19 wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Inhaltsverzeichnis
Seitenzahlen

Verkaufsprospekt

Wohlverhaltensregeln

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Die Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard guten und verantwortungsvollen Umgangs mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Sie stellen dar, wie die Kapitalanlagegesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten. Die Gesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Soweit sich aus den BVI-Wohlverhaltensregeln ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, so wird dieser bei Neudruck berücksichtigt werden. Darüber hinaus hat sich die Kapitalanlagegesellschaft als Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. den Grundsätzen ordnungsgemäßer und lauterer Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft verschrieben.

scher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen. Angaben zur ladungsfähigen Anschrift der Kapitalanlagegesellschaft, zu ihren gesetzlichen Vertretern, zum Handelsregister, bei dem die Kapitalanlagegesellschaft eingetragen ist und zur Handelsregisternummer der Kapitalanlagegesellschaft finden sich am Ende dieses Prospektes.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 069/23 88-19 07 oder - 1906, Fax: 069/23 88-19 19, schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Inhaltsverzeichnis
Seitenzahlen

Verkaufsprospekt

Wohlverhaltensregeln

Gelöscht

<p><i>Depotbank</i></p> <p>...</p> <p>Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Depotbank auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstitutes mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.</p> <p><i>Sachverständigenausschuss</i></p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und wenigstens einem, maximal drei Ersatzmitgliedern besteht. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.</p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft hat einen Ausschuss bestellt, der die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewertet. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für ein Jahr mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in einem Ausschuss nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Sachverständigenausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Kapitalanlagegesellschaft in den letzten vier Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vorausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und</p>	<p><i>Depotbank</i></p> <p>...</p> <p>Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Depotbank auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten oder in Sperrdepots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.</p> <p><i>Sachverständigenausschuss</i></p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.</p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft hat einen Ausschuss bestellt, der die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewertet. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für ein Jahr mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in einem Ausschuss nur bis zum Ablauf des zweiten auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres ununterbrochen tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend dreimal um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Sachverständigenausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Kapitalanlagegesellschaft in dem vorletzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums 30% seiner Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der</p>
---	---

<p>der Sachverständige dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit des von der Kapitalanlagegesellschaft bestellten Sachverständigen ausschusses. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom Sachverständigenausschuss erstellt. Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – spätestens alle 12 Monate die unmittelbar zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien; – die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist. <p>...</p> <p><i>Bewertung vor Ankauf</i> ...§ 77 Abs. 2 Satz 1 InvG...</p> <p>...§ 77 Abs. 2 Satz 1 InvG...</p> <p>...§ 77 Abs. 2 Satz 1 InvG...</p> <p><i>Bewertungsmethode</i> Im Regelfall wird der Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.</p> <p><i>Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik</i> ... Die Vertragsbedingungen können von der</p>	<p>Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Nach Ablauf des gesetzlich erlaubten Bestellungszeitraums darf ein Sachverständiger zwei Jahre lang nicht Mitglied eines Sachverständigenausschusses sein. Anschließend kann er erneut bestellt werden. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit des von der Kapitalanlagegesellschaft bestellten Sachverständigenausschusses. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom Sachverständigenausschuss erstellt. Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vierteljährlich die unmittelbar zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer zum Sondervermögen gehörenden Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien; - die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das vierteljährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist. <p>...</p> <p><i>Bewertung vor Ankauf</i> ...§ 77 Abs. 2 Satz 2 InvG...</p> <p>...§ 77 Abs. 2 Satz 2 InvG...</p> <p>...§ 77 Abs. 2 Satz 2 InvG...</p> <p><i>Bewertungsmethode</i> Im Regelfall wird der Verkehrswert anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.</p> <p><i>Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik</i> ... Die Vertragsbedingungen können von der</p>
--	--

<p>Kapitalanlagegesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland bekannt gemacht und treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall von Änderungen der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten bedürfen diese keiner vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten 6 Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls 6 Monate nach Bekanntmachung in Kraft und sind nur zulässig, wenn die Kapitalanlagegesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden.</p> <p>Hinsichtlich der mit Immobilieninvestitionen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht verbundenen Risiken verweisen wir auf die Darstellung auf Seite 14 ff.</p> <p><i>Immobilien</i> ... 2. ... § 2 Abs. 3 i.V.m. dem im Anhang... ...</p>	<p>Kapitalanlagegesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland bekannt gemacht. Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwandserstattungen betreffen, die aus dem Sondervermögen entnommen werden dürfen, oder die Anlagegrundsätze des Sondervermögens oder wesentliche Anlegerrechte, werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der geplanten Änderungen, ihre Hintergründe, die Rechte der Anleger im Zusammenhang mit der Änderung sowie einen Hinweis darauf, wo und wie weitere Informationen erlangt werden können. Die Pflicht zur Information der Anleger in Papierform oder in elektronischer Form besteht jedoch nicht in Bezug auf Änderungen der Vertragsbedingungen, mit denen lediglich zwingend erforderliche Anpassungen an die seit dem 1. Juli 2011 geltende Fassung des Investmentgesetzes vorgenommen werden. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall von Änderungen der Regelungen zu den Vergütungen und Aufwandserstattungen treten diese 6 Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls 6 Monate nach Bekanntmachung in Kraft und sind nur zulässig, wenn die Kapitalanlagegesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen.</p> <p>Hinsichtlich der mit Immobilieninvestitionen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht verbundenen Risiken verweisen wir auf die Darstellung auf Seite 14 ff.</p> <p><i>Immobilien</i> ... 2. ... § 1 Abs. 3 i.V.m. dem im Anhang... ...</p>
---	--

<p><i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i> ... 4. ..., wenn diese Ihren Sitz im Ausland hat und die von ihr gehaltenen Immobilien im Ausland belegen sind. ...</p> <p><i>Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente</i> ... Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört. ... mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.</p> <p><i>Mindestliquidität</i> Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).</p> <p><i>Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen</i> Die Kapitalanlagegesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen.</p>	<p><i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i> ... 4. ..., wenn diese Ihren Sitz im Ausland hat. ...</p> <p><i>Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente</i> ... Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35% des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört. ... anlegen, jedoch nicht mehr als 35% des Wertes des Sondervermögens.</p> <p><i>Mindestliquidität</i> Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5% des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rückgabe von Anteilen verfügbar ist (Mindestliquidität).</p> <p><i>Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen</i> Die Kapitalanlagegesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50% der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30%. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines</p>
---	--

<p>Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.</p> <p>...</p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.</p> <p><i>Einfacher Ansatz</i></p> <p>...</p> <p>, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p>a) ... § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>b) ...Buchstabe b)f) der... § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p>e) ... § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p><i>Qualifizierter Ansatz</i></p> <p>...</p> <p>... § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p><i>Verwaltungs- und sonstige Kosten</i></p> <p>3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,25 % p. a. des Wertes des am Ende eines jeden Geschäftsjahres festgestellten Inventarwertes des Sondervermögens.</p> <p>...</p>	<p>Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.</p> <p>...</p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 50% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30%. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.</p> <p><i>Einfacher Ansatz</i></p> <p>...</p> <p>, die gemäß § 1 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p>a) ... § 1 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>b) ...Buchstabe b) bis f) der... § 1 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p>e) ... § 1 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p><i>Qualifizierter Ansatz</i></p> <p>...</p> <p>... § 1 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p>...</p> <p><i>Verwaltungs- und sonstige Kosten</i></p> <p>3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,25 % p.a. des Wertes des am Ende eines jeden Geschäftsjahres festgestellten Inventarwertes des Sondervermögens. Ab dem 01.01.2012 können auf diese Vergütung vierteljährlich anteilig Vorschüsse entrichtet werden.</p> <p>...</p> <p>4.</p> <p>l) Mit Wirkung ab dem 01.01.2012: Kosten für die Information der Anleger des Sondervermögens mittels eines dauerhaften</p>
---	--

<p><i>Angaben einer Gesamtkostenquote – TER</i> Im Jahresbericht werden die zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Total Expense Ratio“ – TER). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Depotbank sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (siehe Seite 27 f. des Verkaufsprospekts). Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen. Der Kapitalanlagegesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker-Research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision. Vergütungen und Aufwandserstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p><i>Ausgabe von Anteilen</i> Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Kapitalanlagegesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) am Tag des Erwerbs der Anteile entspricht. Die Ausgabe erfolgt an institutionelle Anleger sowie an private Investoren jeweils ab einer Mindestordergröße von EUR 500.000,00 (ausgenommen die Wiederanlage von Ausschüttungen). Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.</p>	<p>Datenträgers, mit Ausnahme der Kosten für Informationen für Fondverschmelzungen.</p> <p><i>Angaben einer Gesamtkostenquote</i> Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Depotbank sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (siehe Seite 27 f. des Verkaufsprospekts). Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen. Der Kapitalanlagegesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker-Research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalanlagegesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision.</p> <p><i>Ausgabe von Anteilen</i> Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Kapitalanlagegesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) gegebenfalls zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) am Tag des Erwerbs der Anteile entspricht. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt nur am letzten Börsentag eines jeden Kalendermonats (Ausgabetag). Die Ausgabe erfolgt an institutionelle Anleger sowie an private Investoren jeweils ab einer Mindestordergröße von EUR 500.000,00 (ausgenommen die Wiederanlage</p>
--	--

<p><i>Rücknahme von Anteilen</i> Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile am Tag der Ausführung der Rücknahme zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert, gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages, entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen, sofern sich aus Nachfolgendem nichts Abweichendes ergibt.</p> <p>Sofern und sobald der Gesamtwert aller Rücknahmeverlangen eines Anlegers (d. h. die sich aus den einzelnen Rückgabeerklärungen ergebende Summe), die innerhalb eines Handelstags bei der Depotbank eingehen, in ihrer Summe den Betrag von EUR 50.000,00 überschreitet, werden die Anteile, deren Rücknahmepreis EUR 50.000,00 überschreitet, erst mit Wirkung auf den letzten Handelstag des elften auf den Eingang der betreffenden Rücknahmeverlangen bei der Depotbank folgenden Kalendermonats zurückgenommen. Lediglich soweit Rücknahmeverlangen den Betrag von EUR 50.000,00 nicht überschreiten, können sie auf Wunsch des Anlegers sofort ausgeführt werden. Die im nachfolgenden Absatz und auf Seite 33 beschriebenen, in Abhängigkeit von der gewählten Rückgabefrist gestaffelten Rücknahmeabschlüsse, gelten jedoch auch insoweit.</p> <p>Maßgeblich für die Berechnung des Rücknahmepreises ist jeweils der Tag der Ausführung des Rücknahmeverlangens, maßgeblich für die Berechnung des Schwellenwertes ist der Anteilwert, der zum Zeitpunkt des Eingangs des Rücknahmeverlangens bei der Depotbank veröffentlicht war. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer zwischenzeitlichen Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen auch die nach Ablauf der Rückgabefrist gemäß § 12 Abs. 3 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ zur Rücknahme vorgesehenen Anteile erst nach</p>	<p>von Ausschüttungen). Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.</p> <p><i>Rücknahme von Anteilen</i> Soweit Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigen, sind sie erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat. Der Anleger muss durch eine Bestätigung in Textform seiner depotführenden Stelle gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft bzw. der Depotbank nachweisen, dass er für mindestens 24 durchgehende Monate vor dem verlangten Rücknahmetag über einen Anteilbestand verfügt hat, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die hier beschriebene Haltefrist gilt jedoch nicht für Anteile, die der Anleger vor dem 1. Juli 2011 erworben hat.</p> <p>Soweit Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigen, müssen sie künftig unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung der depotführenden Stelle des Anlegers gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft angekündigt werden. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der 24-monatigen Haltefrist abgegeben werden. Sowohl bei im Inland als auch bei nicht im Inland in einem Depot verwahrten Anteilen hat die Rückgabeerklärung durch die depotführende Stelle im Namen des Anlegers zu erfolgen. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle des Anlegers zu sperren.</p> <p>Abgesehen von den eben dargestellten Beschränkungen können die Anleger grundsätzlich am letzten Börsentag eines jeden Kalendermonats (Rücknahmetag) die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile am Rücknahmetag zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert, gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages, entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw.</p>
---	---

<p>Aufhebung der Aussetzung zurückgenommen werden. Die Rückgabeerklärung hat für die im In- oder Ausland in einem Depot verwahrten Anteile durch die depotführende Stelle im Namen des Anlegers zu erfolgen. Die vorstehend beschriebenen Rückgabefristen beginnen mit Zugang der unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung bei der Depotbank. Die Anteile, auf die sich die Rückgabeerklärung bezieht, sind (sowohl bei im Inland als auch nicht im Inland in einem Depot verwahrten Anteilen) bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren. Ein Handelstag im Sinne dieses Gliederungspunktes beginnt um 12:00 Uhr eines Wertermittlungstages und endet um 12:00 Uhr des darauf folgenden Wertermittlungstages.</p> <p>Abhängig von der vom Anteilinhaber erklärten Rückgabefrist erhebt die Kapitalanlagegesellschaft einen gestaffelten Rücknahmeabschlag. Bei einer Rückgabefrist von mindestens drei Monaten berechnet die Kapitalanlagegesellschaft keinen Rücknahmeabschlag. Die Höhe des Rückgabeabschlages ist im Übrigen auf Seite 32 f. dargestellt; dort werden auch Einzelheiten zum Orderablauf beschrieben.</p> <p>Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird auf Seite 33 f. ausdrücklich hingewiesen.</p> <p><i>Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis</i> Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft unter Kontrolle der Depotbank börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert.</p> <p>Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.</p> <p>Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Heilige Drei Könige, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt, Tag der Deutschen Einheit, Allerheiligen, Heilig Abend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie an Sylvester abgesehen.</p>	<p>Kündigungsfrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.</p> <p>Für alle Rückgabeerklärungen ist zwingend das von der Gesellschaft hierfür bereitgestellte Formblatt zu verwenden.</p> <p>Vergleiche auch die nachfolgenden Gliederungspunkt „Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis“ und „Order-Annahmeschluss“.</p> <p>Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird auf Seite 33 f. ausdrücklich hingewiesen.</p> <p><i>Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis</i> Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft unter Kontrolle der Depotbank jeweils am letzten Börsentag eines jeden Kalendermonats sowie zu den Ausschüttungsterminen den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert.</p> <p>Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag. Soweit die im vorstehenden Gliederungspunkt „Rücknahme von Anteilen“ beschriebenen Halte- und Kündigungsfristen zur</p>
---	---

<p><i>Order-Annahmeschluss</i> Die Kapitalanlagegesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Die Kapitalanlagegesellschaft hat daher einen Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Depotbank vorliegen müssen (Order-Annahmeschluss). Eine Beschreibung des Order-Ablaufes mit Angaben zu den Order-Annahmeschlusszeiten ist auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland veröffentlicht.</p> <p>Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:</p> <p><i>Immobilien</i> Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt; anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.</p>	<p>Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.</p> <p>Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Heilige Drei Könige, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt, Tag der Deutschen Einheit, Allerheiligen, Heilig Abend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie an Sylvester abgesehen.</p> <p><i>Order-Annahmeschluss</i> Die Kapitalanlagegesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Die Kapitalanlagegesellschaft hat daher einen Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Depotbank vorliegen müssen (Order-Annahmeschluss). Eine Beschreibung des Order-Ablaufes mit Angaben zu den Order-Annahmeschlusszeiten ist auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland veröffentlicht.</p> <p>Order, die nach Order-Annahmeschluss eingehen, werden am folgenden Ausgabetag bzw. Rücknahmetag ausgeführt.</p> <p>Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:</p> <p><i>Immobilien</i> Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt; anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten</p>
---	--

<p><i>Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften</i> Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle zwölf Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Kapitalanlagegesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.</p> <p>Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde.</p>	<p>Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.</p> <p>Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV).</p> <p>Für im Ausland belegene Immobilien werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei der Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich erheben wird. Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 InvRBV.</p> <p><i>Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften</i> Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Kapitalanlagegesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.</p> <p>Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die</p>
---	---

<p>Der sich aus Vorstehendem ergebende Wert der Immobiliengesellschaft ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen.</p>	<p>Beteiligung wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.</p> <p>Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde. Der sich aus Vorstehendem ergebende Wert der Immobiliengesellschaft ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen.</p> <p>Hält die Immobilien-Gesellschaft eine im Ausland belegene Immobilie, so werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung mit Gewinnvoraussichtlich erheben wird. Falls jedoch von einer Veräußerung der Beteiligung einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuern.</p> <p>Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 28 InvRBV.</p>
<p><i>Liquiditätsanlagen</i></p> <p><i>An einer Börse zugelassene bzw. in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände</i></p> <p>Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.</p> <p><i>Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs</i></p> <p>Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben ist.</p>	<p><i>Liquiditätsanlagen</i></p> <p><i>An einer Börse zugelassene bzw. in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände</i></p> <p>Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.</p> <p><i>Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs</i></p> <p>Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.</p>

<p><i>Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände</i></p> <p><i>Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen</i> Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.</p> <p><i>Derivate</i></p> <p><i>Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapierdarlehen</i> Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.</p> <p>Festgelder werden zum Renditekurs bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung zum Renditekurs erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Renditekurses zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt. Anderenfalls werden Festgelder ebenfalls zum Nennwert angesetzt.</p> <p>Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten, werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.</p> <p>Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.</p> <p>Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.</p>	<p><i>Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände</i></p> <p><i>Nichtnotierte Schulverschreibungen</i> Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.</p> <p><i>Derivate</i></p> <p><i>Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapierdarlehen</i> Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.</p> <p>Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung zum nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.</p> <p>Forderungen, z.B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten, werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.</p> <p>Investmentanteile werden mit dem letzten feststellbaren Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist. Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert</p>
--	---

<p><i>Zusammengesetzte Vermögensgegenstände</i> ...</p> <p><i>Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag</i> Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag von bis zu 7 % des Anteilwertes hinzugerechnet. Es steht der Kapitalanlagegesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder auf die Berechnung eines Ausgabeaufschlages zu verzichten. Derzeit wird ein Ausgabeaufschlag von 5% berechnet. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft und Dritter verwendet.</p> <p>Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag von 9 % des Anteilwertes erhoben, wenn die Anteilrückgabe ohne Frist oder mit einer Frist von weniger als einem Monat erklärt wird. Der Rücknahmeabschlag beträgt 6 %, wenn die Anteilrückgabe mit einer Frist von mindestens einem, jedoch weniger als zwei Monaten erklärt wird, und 3 %, wenn die Anteilrückgabe mit einer Frist von mindestens zwei, jedoch weniger als drei Monaten erklärt wird. Es wird kein Rücknahmeabschlag berechnet, wenn die Anteilrückgabe mit einer Frist von mindestens drei Monaten erklärt wird. Dasselbe gilt, soweit ein Rückgabeverlangen wegen Überschreitung des auf Seite S. 30. genannten Schwellenwertes von EUR 50.000,00 erst nach Ablauf der dort genannten Frist ausgeführt wird. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.</p> <p>Anteilrückgaben müssen durch eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeerklärung gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft auf dem von dieser hierfür bereitgestellten Formblatt erfolgen. Sowohl bei im Inland als auch bei nicht im Inland in einem Depot verwahrten Anteilen hat die Rückgabeerklärung durch die depotführende Stelle im Namen des Anlegers zu erfolgen. Die im vorstehenden Absatz aufgeführte Rückgabefrist beginnt mit Zugang der schriftlichen Rückgabeerklärung bei der Depotbank. Die Anteile, auf die sich die Rückgabeerklärung bezieht, sind bis zur</p>	<p>der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.</p> <p><i>Zusammengesetzte Vermögensgegenstände</i> ...</p> <p><i>Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag</i> Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge werden nicht erhoben.</p>
--	--

tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag sowie bei Erhebung eines Rücknahmeabschlags auch den bei Rückgabe der Anteile erhobenen Rücknahmeabschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

Rücknahmeaussetzung

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

...

Die Kapitalanlagegesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der Kapitalanlagegesellschaft daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurückzunehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen

Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 6 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

...

Die Kapitalanlagegesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, ist die Kapitalanlagegesellschaft auch verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 7 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurückzunehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die

<p>beträgt 12 Monate.</p> <p>Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme kann die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 9 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.</p> <p>Die Aussetzung der Rücknahme der Anteile erstreckt sich auch auf bereits zur Rücknahme eingereichte Anteile, deren Rücknahme erst nach Ablauf der in § 12 Abs. 3 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ näher geregelten Frist oder nach Ablauf einer vom Anleger gewählten Rückgabefrist auszuführen ist, vgl. dazu Seite 33.</p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.</p>	<p>Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt 6 Monate.</p> <p>Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen längstens oder bis zu 12 Monaten nach der Aussetzung, hat die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme weiter zu verweigern.</p> <p>Reichen auch 12 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Immobilien des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert der Immobilien um bis zu 10% unterschreiten.</p> <p>Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Immobilien des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert der Immobilien um bis zu 20% unterschreiten.</p> <p>Reichen auch 30 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Kapitalanlagegesellschaft an dem Sondervermögen. Das Sondervermögen geht auf die Depotbank über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt (siehe Seite 41).</p> <p>Die vorstehend dargestellten Fristen fangen nach einer Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nur dann an, neu zu laufen, wenn die Gesellschaft für das Sondervermögen nicht binnen 3 Monate nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.</p> <p>Während die Rücknahme der Anteile ausgesetzt ist, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 81b InvG in die Veräußerung einzelner Immobilien des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgen soll. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Kapitalanlagegesellschaft nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung</p>
--	--

<p><i>Ertragsausgleichsverfahren</i> Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass die während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkau oder -verkauf angefallenen anteiligen Erträge (Mieten, Zinsen etc.), die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet werden.</p> <p><i>Verwendung der Erträge</i> 1. Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet</p>	<p>soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung an Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.</p> <p>Die Kapitalanlagegesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.</p> <p>Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Kapitalanlagegesellschaft im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft (www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland) bekannt gemacht.</p> <p><i>Ertragsausgleichsverfahren</i> Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass die während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkau oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet werden und als ausschüttungsfähige Position in die Ertragsrechnung eingestellt wird. ...</p> <p><i>Verwendung der Erträge</i> 1. Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet</p>
---	--

<p>grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig jeweils zum 31. März eines Jahres Zwischenausschüttungen vornehmen.</p> <p>2. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.</p> <p>...</p> <p>5. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.</p> <p>6. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.</p> <p>7. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.</p> <p>8. Die Ausschüttung erfolgt - vorbehaltlich vorstehender Ziffer 1 Satz 2 - jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen. Zwischenausschüttungen erfolgen ebenfalls bei den in der entsprechenden Bekanntmachung genannten Zahlstellen.</p> <p><i>Allgemeine Angaben</i></p> <p>...</p> <p>Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 %</p>	<p>grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig jeweils zum 31. März eines Jahres Zwischenausschüttungen vornehmen. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.</p> <p>2. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mind. 50% der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.</p> <p>...</p> <p>5. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.</p> <p>6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzungen müssen jedoch mind. 50% der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.</p> <p>7. Die Ausschüttung erfolgt - vorbehaltlich vorstehender Ziffer 1 Satz 2 - jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen. Zwischenausschüttungen erfolgen ebenfalls bei den in der entsprechenden Bekanntmachung genannten Zahlstellen.</p> <p><i>Allgemeine Angaben</i></p> <p>...</p> <p>Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25%</p>
---	---

<p>(zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch 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. werden¹. Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.</p> <p>...</p> <p>Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen 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. Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen 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.</p> <p><i>Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)</i></p> <p><i>Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung</i></p> <p>Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung des Sondervermögens unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).</p>	<p>(zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch 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 Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.</p> <p>...</p> <p>Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen 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.</p> <p><i>Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)</i></p> <p><i>Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i></p> <p>Ausgeschüttete oder thesaurierte Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).</p> <p>...</p> <p>Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird bei</p>
--	--

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als ein Jahr beträgt.

<p>...</p> <p>Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.</p> <p>Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den abgeführten Steuerabzug auf seinem Konto gutgeschrieben.</p> <p>Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.</p> <p>Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.</p>	<p>Thesaurierungen vor dem 1.1.2012 der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.</p> <p>Für nach dem 31.12.2011 erfolgende Thesaurierungen stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.</p> <p>Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den abgeführten Steuerabzug (bzw. ab 2012 den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag) auf seinem Konto gutgeschrieben.</p> <p>Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.</p> <p>Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und</p>
---	---

<p><i>Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i></p> <p>Inländische Dividenden der (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.</p> <p>Bei Ausschüttung oder Thesaurierung nimmt die Kapitalanlagegesellschaft von der inländischen Dividende einen Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) vor. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt.</p> <p>Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.</p>	<p>Ertragscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.</p> <p>Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.</p> <p><i>Inländische Mieten, Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung</i></p> <p>Inländische Mieten, Dividenden der (Immobilien-) Kapitalgesellschaften sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.</p> <p>Bei Ausschüttung oder Thesaurierung, die vor dem 1.1.2012 vorgenommen werden, nimmt die Kapitalanlagegesellschaft einen Steuerabzug in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) vor. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt. Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unter Beifügung der steuerlichen Bescheinigung der depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.</p> <p>Für nach dem 31.12.2011 erfolgte Ausschüttungen und Thesaurierungen stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine</p>
---	---

<p><i>Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene</i> Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.</p> <p>Werden Anteile an einem Sondervermögen, die vor dem 1.1.2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus „privaten Veräußerungsgeschäften“ erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als EUR 600, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.</p> <p>Bei einer Veräußerung der vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.</p> <p>...</p> <p><i>Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien</i></p> <p>...</p> <p>Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Streubesitzdividenden aus einem Investmentvermögen ist derzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens.</p> <p><i>In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i></p> <p>...</p> <p>Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich</p>	<p>Erstattung.</p> <p><i>Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene</i> Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.</p> <p>Bei einer Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteile ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.</p> <p>...</p> <p><i>Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien</i></p> <p>...</p> <p>Gelöscht</p> <p><i>In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i></p> <p>...</p> <p>Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zuzüglich</p>
--	---

<p>Solidarittzzuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird. 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 i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.</p> <p><i>Substanzauskehrungen</i> 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.</p> <p><i>Steuerausländer</i> Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveruerungsgewinne, Termingeschftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des</p>	<p>Solidarittzzuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.</p> <p>Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. krperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.</p> <p>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 i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.</p> <p><i>Substanzauskehrungen</i> 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 Substanzausschttung vermindert werden.</p> <p><i>Steuerausländer</i> Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveruerungsgewinne, Termingeschftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der</p>
---	---

<p>Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. 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.</p> <p>Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet. 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.</p> <p><i>Solidaritätszuschlag</i> Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.</p> <p>Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NVBescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.</p> <p><i>Zwischengewinnbesteuerung</i> ... Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird bereits beim</p>	<p>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.</p> <p>Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei vor dem 1.1.2012 erfolgten Thesaurierungen und Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet. 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.</p> <p>Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden 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 erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.</p> <p><i>Solidaritätszuschlag</i> 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 der Körperschaftsteuer anrechenbar.</p> <p>Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung vor dem 1.1.2012 die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.</p> <p><i>Zwischengewinnbesteuerung</i> ... Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein</p>
--	---

<p>Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.</p> <p>Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.</p>	<p>Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf verwiesen 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.</p> <p>Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.</p>
<p><i>Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen</i> In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gem. § 40 InvG kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral.</p>	<p><i>Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen</i> In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf Ebene der Anleger noch auf Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 40h InvG, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. Ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.</p>
<p><i>EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung</i> ... Bei Überschreiten der 40 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung</p>	<p><i>EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung</i> ... Bei Überschreiten der 40%-Grenze (für nach dem 31.12.2010 endende Geschäftsjahre gilt eine 25%-Grenze) ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden.</p>

<p>konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.</p> <p><i>Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens</i> Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.</p> <p>Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft. In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.</p>	<p>Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung consequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.</p> <p><i>Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens</i> Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder in elektronischer Form über die Kündigung informiert.</p> <p>Mit der Erklärung der Kündigung wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt. Die Kapitalanlagegesellschaft ist ab Erklärung der Kündigung verpflichtet, bis zum Erlöschen ihres Verwaltungsrechts an dem Sondervermögen in Abstimmung mit der Depotbank sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären. Das Verfahren ist auf Seite 28 dargestellt.</p> <p>Aus den Erlösen, die durch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens erzielt werden, hat die Kapitalanlagegesellschaft den Anlegern in Abstimmung mit der Depotbank halbjährliche Abschläge auszuzahlen. Dies gilt nicht, soweit diese Erlöse zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benötigt werden und soweit Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartenden Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.</p> <p>Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft. Das Verwaltungsrecht</p>
--	---

<p><i>Verfahren für die Auflösung des Sondervermögens</i></p> <p>Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.</p> <p>...</p> <p><i>Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz</i></p> <p>...</p> <p>Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.</p> <p>...</p>	<p>der Kapitalanlagegesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (siehe Seite 28). Hierbei werden allerdings nur Aussetzungen gezählt, die nach dem 1. Januar 2013 erklärt werden oder noch andauern.</p> <p>In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.</p> <p><i>Verfahren für die Auflösung des Sondervermögens</i></p> <p>Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Kapitalanlagegesellschaft erfolgte. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.</p> <p>...</p> <p><i>Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz</i></p> <p>...</p> <p>Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 360 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.</p> <p>...</p>
--	--

<p><u>Informationen für in Österreich ansässige Anleger</u> <i>Zusätzliche Angaben für den Vertrieb in Österreich</i> Beim Verkaufsprospekt sowie den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p><i>Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise</i> Die Preise werden täglich in mindestens...</p> <p><i>Privatstiftung</i> ...Danach fällt für diese Erträge eine Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5% an, wenn...</p> <p><i>Änderungen durch das Budgetbegleitgesetz 2011-2014</i> Das Budgetbegleitgesetz 2011-2014 sieht umfangreiche Änderungen für die Besteuerung von Kapitalvermögen, einschließlich der Investment- und Immobilienfonds vor. Im Hinblick auf Immobilieninvestmentfonds werden in Zukunft nur die ausschüttungsgleichen Erträge einer Besteuerung beim Anteilinhaber unterliegen. Tatsächliche Ausschüttungen sind hingegen steuerfrei. Die ausschüttungsgleichen Erträge sind dabei vom steuerlichen Vertreter der zentralen Meldestelle (Österreichische Kontrollbank) bekannt zu geben.</p> <p>Auf der Ebene des Anlegers ist ab 1.10.2011 eine Vermögenszuwachsbesteuerung anzuwenden. Realisierte Wertsteigerungen von Anteilscheinern nach dem 31.12.2010 sind unabhängig von der Behaltedauer steuerpflichtig (Neubestand). Bei Veräußerung des Neubestandes vor dem 1.10.2011 unterliegen die realisierten Wertsteigerungen als Spekulationseinkünfte bei natürlichen Personen der Einkommensteuer mit bis zu 50% und Privatstiftungen der Körperschaftsteuer mit 25%. Bei Veräußerung des Neubestandes nach dem 30.9.2011 unterliegen die realisierten Wertsteigerungen – unabhängig von der Behaltedauer – dem besonderen Steuersatz von 25% bei natürlichen Personen und der Zwischensteuer von 25% bei Privatstiftungen.</p> <p>Die anlässlich der Veräußerung anfallenden ausschüttungsgleichen Erträge sind nicht gesondert zu ermitteln; sie unterliegen im Rahmen des Anteilszuwachses einer Besteuerung. Um eine Doppelbesteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge im Rahmen der Veräußerung des Fondsanteils zu vermeiden, erhöhen die jährlichen ausschüttungsgleichen Erträge die Anschaffungskosten der Fondsanteile,</p>	<p><u>Informationen für in Österreich ansässige Anleger</u> <i>Zusätzliche Angaben für den Vertrieb in Österreich</i> Beim Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p><i>Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise</i> Die Preise werden am letzten Börsentag eines jeden Kalendermonats in mindestens...</p> <p><i>Privatstiftung</i> ...Danach fällt für diese Erträge eine Körperschaftsteuer in Höhe von 25% (ab Veranlagung 2011) an, wenn...</p> <p><i>Änderungen durch das Budgetbegleitgesetz 2011</i> Das Budgetbegleitgesetz (BBG) 2011 wurde am 30. Dezember 2010 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Mit dem BBG 2011 wurde die Besteuerung von Kapitalerträgen, einschließlich der Investment- und Immobilienfonds grundlegend reformiert. Die nachfolgend beschriebenen Änderungen sind grundsätzlich ab dem 1. Oktober 2011 anzuwenden.</p> <p>An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass viele Fragen derzeit noch nicht abschließend geklärt sind. Es sind daher weitergehende Diskussionen des Gesetzes als auch Gesetzesänderungen zu erwarten, die mit Auswirkungen auf das vorliegende Beteiligungsmodell verbunden sein können. Unter anderem sieht die derzeit vorliegende Regierungsvorlage des Abgabenänderungsgesetzes 2011 vom 31. Mai 2011 eine Verschiebung der erstmaligen Anwendung der Vermögenszuwachsbesteuerung nach dem BBG 2011 vom 1. Oktober 2011 auf den 1. April 2012 und eine Verlängerung der Spekulationsfristen für nach dem 31. Dezember 2010 und vor dem 1. April 2011 entgeltlich erworbene Anteile vor. Da derzeit nur die Regierungsvorlage zum Abgabenänderungsgesetz 2011 vorliegt, können sich im Gesetzgebungsprozess noch Änderungen ergeben, sodass noch keine abschließenden Aussagen diesbezüglich möglich sind. Bei den nachfolgend beschriebenen Änderungen nach dem BBG 2011 werden die Regelungen der Regierungsvorlage zum Abgabenänderungsgesetz 2011 somit nicht berücksichtigt.</p> <p>Die steuerliche Bemessungsgrundlage setzt sich nach dem BBG 2011 bei</p>
--	--

<p>die tatsächlichen Ausschüttungen vermindern hingegen die Anschaffungskosten. Die Erhöhung der Anschaffungskosten gilt unabhängig davon, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind.</p> <p>Allfällige Verluste im Rahmen der Veräußerung der Fondsanteile aus dem Neubestand können – unter Berücksichtigung von Verlustverrechnungsverboten – mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen desselben Kalenderjahres ausgeglichen werden.</p> <p>Bei im Betriebsvermögen von natürlichen Personen gehaltenen Anteilen an Immobilienfonds gelten grundsätzlich dieselben Vorschriften wie bei – im Privatvermögen gehaltenen – Fondsanteilen. Es sind jedoch eine weitergehende Verlustverrechnung und – in bestimmten Grenzen – eine Teilwertabschreibung sowie ein Verlustvortrag möglich.</p> <p>Werden von Kapitalgesellschaften Anteile an Immobilienfonds gehalten, so ergeben sich im Vergleich zur Rechtslage für einen Anteilserwerb bis zum 31.12.2010 bei der Übertragung der Anteile grundsätzlich keine Änderungen. Die Sicherungssteuer ist ab 1.10.2011 nicht zu erheben.</p>	<p>Immobilieninvestmentfonds weiterhin aus Bewirtschaftungsgewinnen, Aufwertungsgewinnen und Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen zusammen, die gemeinsam den Jahresgewinn des Immobilienfonds darstellen. Der steuerpflichtige Jahresgewinn gilt vier Monate nach dem Ende des Fondsgeschäftsjahres als zugeflossen und ist steuerpflichtig (ausschüttungsgleicher Ertrag). Die Ausschüttung ist steuerneutral. Die Steuerpflicht der unterjährigen ausschüttungsgleichen Erträge wird ab dem 1. Oktober 2011 abgeschafft. Korrespondierend entfällt die Notwendigkeit zur täglichen Meldung der Kapitalertragsteuer an die Österreichische Kontrollbank. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge ist vom steuerlichen Vertreter des Immobilienfonds an die zentrale Meldestelle (Österreichische Kontrollbank) vorzunehmen.</p> <p>Die ausschüttungsgleichen Erträge unterliegen der Kapitalertragsteuer von 25%, sofern die Anteile auf einem inländischen Depot verwahrt werden. Bei Fehlen einer inländischen depotführenden Stelle sind die ausschüttungsgleichen Erträge im Rahmen der Veranlagung zu erfassen.</p> <p>Darüber hinaus kommt es auf Ebene des Anlegers ab 1. Oktober 2011 zur Einführung einer „Vermögenszuwachssteuer“, jedoch nur für die Fondsanteile, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden (Neubestand). Realisierte Wertsteigerungen von Anteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, unterliegen der Besteuerung nicht mehr nur bei Realisation innerhalb der einjährigen Spekulationsfrist, sondern unabhängig von der Behaltdauer. Der ab 1. Oktober 2011 anzuwendende Sondersteuersatz beträgt 25%. Bei Inlandsverwahrung hat die depotführende Stelle die Kapitalertragsteuer einzubehalten; bei Auslandsverwahrung besteht die Veranlagungspflicht. Die anlässlich der Veräußerung anfallenden ausschüttungsgleichen Erträge sind nicht gesondert zu ermitteln; sie unterliegen im Rahmen des Anteilszuwachses einer Besteuerung. Die jährlichen ausschüttungsgleichen Erträge erhöhen die Anschaffungskosten der Fondsanteile, die tatsächlichen Ausschüttungen vermindern den Anschaffungspreis. Für Anteile, die vor dem 1. Jänner 2011 erworben wurden, ist dagegen das derzeit geltende Steuersystem anzuwenden (Altbestand).</p> <p>Veräußerungsverluste sind für den Altbestand nur bei Realisation innerhalb der einjährigen Behaltdauer (Spekulationsverluste) und nur mit anderen Spekulationsgewinnen ausgleichs-</p>
--	---

<p><u>Allgemeine Vertragsbedingungen</u> Für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.</p> <p><i>§ 1 Grundlagen</i> (2) Sie legt bei ihr eingelegtes Geld...</p> <p>(4) ...werden nachstehend und in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.</p>	<p>jedoch nicht vortragsfähig. Betreffen die Veräußerungsverluste den Neubestand, sind diese – unter Berücksichtigung der Einschränkungen – mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen ausgleichs-, jedoch nicht vortragsfähig.</p> <p>Werbungskosten, die im Zusammenhang mit endbesteuerten Einkünften angefallen sind, waren schon bisher nicht abzugsfähig. Da realisierte Wertsteigerungen in Zukunft ebenfalls mit 25% endbesteuert sind, können die damit verbundenen Werbungskosten und Anschaffungsnebenkosten (zB Ausgabeaufschlag) nicht mehr vom Veräußerungsgewinn abgezogen werden. Fallen die Werbungskosten hingegen bei Veräußerungen des Altbestandes an, können sie von den steuerpflichtigen Spekulationsgewinnen anteilig abgezogen werden.</p> <p>Der Sicherungssteuer wurde abgeschafft.</p> <p>Darüber hinaus kommt es bei Privatstiftungen ab der Veranlagung für 2011 zur Anhebung der Zwischenbesteuerung von 12,5% auf 25%.</p> <p>Bei im Betriebsvermögen von natürlichen Personen gehaltenen Anteilen an Immobilienfonds gelten grundsätzlich dieselben Vorschriften wie bei – im Privatvermögen gehaltenen – Fondsanteilen. Es sind jedoch eine weitergehende Verlustverrechnung und – in bestimmten Grenzen – eine Teilwertabschreibung sowie ein Verlustvortrag möglich.</p> <p>Werden von Kapitalgesellschaften Anteile an Immobilienfonds gehalten, so ergeben sich im Vergleich zur Rechtslage für einen Anteilswerb bis zum 31. Dezember 2010 bei der Übertragung der Anteile grundsätzlich keine Änderungen.</p> <p><u>Allgemeine Vertragsbedingungen</u> ...für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen «UBS (D) Euroinvest Immobilien» (nachstehend «Sondervermögen» genannt), die nur in Verbindung mit den für dieses Sondervermögen aufgestellten «Besonderen Vertragsbedingungen» gelten.</p> <p><i>§ 1 Grundlagen</i> (2) Die Kapitalanlagegesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld...</p> <p>(4) ...werden in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff</p>
---	---

<p>(5) ...zwischen der Gesellschaft und dem Anleger...</p> <p><i>§ 3 Sachverständige</i> (1) ... der aus drei Mitgliedern und wenigstens einem, maximal drei Ersatzmitgliedern zu bestehen hat.</p> <p>(2) Die Mitglieder müssen unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeiten sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.</p> <p>(3) a) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;</p> <p><i>§ 4 Fondsverwaltung</i> (3) ...nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 bleiben hiervon unberührt.</p> <p>(4) ...Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft, in deren Eigentum eine Immobilie steht, für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.</p> <p><i>§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen</i> (5) Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in einer Kombination der folgenden Vermögensgegenstände angelegt werden:</p> <p>(6) Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente, ...</p> <p>(8) ...täglich verfügbar zu halten.</p> <p><i>§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien</i> (1) ...darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung...nicht überschritten wird.</p> <p>(2) ... Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen</p>	<p>Immobilien zusammengefasst.</p> <p>(5) ...zwischen Kapitalanlagegesellschaft und dem Anleger...</p> <p><i>§ 3 Sachverständige</i> (1) ... der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.</p> <p>(2) Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm / ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihres Beststellungszeitraumes und ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.</p> <p>(3) a) sofern die «Besonderen Vertragsbedingungen» nichts anderes vorsehen, einmal vierteljährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;</p> <p><i>§ 4 Fondsverwaltung</i> (3) ...nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 7 bleiben hiervon unberührt.</p> <p>(4) ... Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.</p> <p><i>§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen</i> (5) Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden:</p> <p>(6) Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, ...</p> <p>(8) ...täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.</p> <p><i>§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien</i> (1) ...darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung...nicht überschritten wird; ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30%.</p> <p>(2) ... Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen</p>
--	--

<p>Belastungen insgesamt 50% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.</p> <p><i>§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen</i></p> <p>(1) d) ...zum Geschäftsjahresende des übertragenen Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenen Sondervermögens berechnet werden, ...</p> <p>(2) ...bei den Anlegern des übertragenen Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.</p> <p>(4) Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenen Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenen Sondervermögen.</p> <p><i>§ 11 Anteilscheine</i></p> <p>(1) Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Zur Deckung der Giro-Sammelbestände bei Wertpapiersammelbanken können Anteilscheine über eine größere Zahl von Anteilen (Globalurkunden) ausgestellt werden.</p> <p><i>§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung</i></p> <p>(1) Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.</p> <p>(2) Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.</p> <p>(3) Die Anleger können von der Gesellschaft die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keine abweichende Regelung vorsehen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum</p>	<p>Belastungen insgesamt 50% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten; ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30%. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.</p> <p><i>§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen</i></p> <p>(1) d) ...zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, ...</p> <p>(2) ...bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.</p> <p>(4) Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen</p> <p><i>§ 11 Anteilscheine</i></p> <p>(1) Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.</p> <p><i>§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung</i></p> <p>1) Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die «Besonderen Vertragsbedingungen» nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.</p> <p>(2) Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.</p> <p>(3) Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten möglich. Soweit die «Besonderen Vertragsbedingungen»</p>
---	---

<p>jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.</p> <p>(4) Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.</p> <p>(5) Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von zwölf Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu zwei Jahre nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der</p>	<p>nichts anderes vorsehen, hat der Anleger durch eine Bestätigung in Textform seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht.</p> <p>(4) Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabebekräftigung der depotführenden Stelle gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft zu erklären. Soweit die «Besonderen Vertragsbedingungen» nichts anders vorsehen, sind die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.</p> <p>(5) Unbeschadet der Absätze 3 und 4 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die «Besonderen Vertragsbedingungen» keine abweichende Regelung vorsehen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.</p> <p>(6) Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.</p> <p>(7) Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, so hat die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von sechs Monaten zu verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft hat die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen, längstens bis zu zwölf Monaten nach der Aussetzung der Rücknahme zu verweigern. Reichen auch nach Ablauf dieser Frist die liquiden</p>
--	--

<p>Beleihungsgrundsätze und über die in § 9 und in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Grenzen für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.</p> <p><i>§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis</i> (4) Der Abrechnungstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahme-</p>	<p>Mittel für die Rücknahme nicht aus, so ist die Rücknahme weiterhin zu verweigern und es sind weiterhin Immobilien des Sondervermögens zu veräußern, wobei der Veräußerungserlös den Verkehrswert um bis zu 10% unterschreiten kann. Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die liquiden Mittel für die Rücknahme weiterhin nicht aus, so ist die Rücknahme weiterhin zu verweigern und es sind weiterhin Immobilien des Sondervermögens zu veräußern, wobei der Veräußerungserlös den Verkehrswert um bis zu 20% unterschreiten kann. Reichen auch 30 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Verwaltungsrecht erlischt auch, wenn die Gesellschaft für das Sondervermögen zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme aussetzt. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.</p> <p>(8) Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 81b Abs. 2 InvG in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.</p> <p><i>§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis</i> (4) Der Abrechnungstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahme-</p>
---	---

<p>auftrages folgende Wertermittlungstag.</p> <p>(5) Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.</p> <p><i>§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens</i> (1)...kündigen.</p> <p>(3) ...das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen...</p> <p><u>Besondere Vertragsbedingungen</u> <i>Depotbank</i> § 1 Depotbank</p> <p><i>Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen</i> § 2 Immobilien (5) ...sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.</p> <p>§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (1) ...erforderlichen Gegenstände und / oder Beteiligungen an anderen Immobilien-gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an</p>	<p>auftrages folgende Wertermittlungstag. Soweit die Haltefrist gemäß § 12 Absatz 3 und die Kündigungsfrist gemäß § 12 Absatz 4 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.</p> <p>(5) Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt, soweit die «Besonderen Vertragsbedingungen» nichts anderes vorsehen. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.</p> <p><i>§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens</i> (1) ...kündigen. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Depotbank zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 8 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Depotbank halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen</p> <p>(3) ...das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen...</p> <p><u>Besondere Vertragsbedingungen</u> <i>Depotbank</i> § 1 Depotbank Entfällt, damit verändert sich die fortlaufende Nummerierung der Paragraphen sowie die Verweise</p> <p><i>Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen</i> § 1 Immobilien (5) ...sind die aufgenommenen Darlehen nicht zur berücksichtigen.</p> <p>§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 1) ...erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an</p>
---	---

<p>Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen und -grenzen nach § 2 und...</p> <p>§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht (1) sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.</p> <p>§ 7 Wertpapiere öffentlicher Aussteller Die Gesellschaft darf in Wertpapieren und Geldmarkinstrumenten folgender Aussteller mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: ...</p> <p><i>Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme von Anteilen und Kosten</i> § 12 Ausgabe- und Rücknahmepreis sowie Rückgabefrist (1) Der Ausgabeaufschlag beträgt 7 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren oder keinen Ausgabeaufschlag zu berechnen.</p> <p>(2) Die Gesellschaft berechnet keinen Rücknahmeabschlag, wenn die Anteilrückgabe durch eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeklarung gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft mit einer Frist von mindestens drei Monaten erklärt wird. Dasselbe gilt, soweit ein Rückgabeverlangen wegen Überschreitung des nachstehend in Abs. 3 genannten Schwellenwertes erst nach Ablauf der dort genannten Frist ausgeführt wird. Die Gesellschaft berechnet einen Rücknahmeabschlag in Höhe von 3 % des Anteilwertes, wenn die Anteilrückgabe durch eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeklarung gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft mit einer Frist von mindestens zwei, jedoch weniger als drei Monaten erklärt wird. Die Gesellschaft berechnet einen Rücknahmeabschlag in Höhe von 6 % des Anteilwertes, wenn die Anteilrückgabe durch eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeklarung gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft mit einer Frist von mindestens einem, jedoch weniger als zwei Monaten erklärt wird. Die Gesellschaft berechnet einen Rücknahmeabschlag in Höhe von 9 % des Anteilwertes, wenn die Anteilrückgabe ohne Frist oder durch eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeklarung gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft mit einer Frist von weniger als einem Monat erklärt wird. Sowohl bei im Inland als auch bei nicht im Inland in einem Depot verwahrten</p>	<p>Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und...</p> <p>§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht (1) sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.</p> <p>§ 6 Wertpapiere öffentlicher Aussteller Die Gesellschaft darf in Wertpapieren und Geldmarkinstrumenten folgender Aussteller anlegen, jedoch jeweils nicht mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens: ...</p> <p><i>Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme von Anteilen und Kosten</i> § 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis (1) Abweichend von § 13 Absatz 5 der «Allgemeinen Vertragsbedingungen» werden die Ausgabe- und Rücknahmepreise nur am letzten Börsentag eines jeden Kalendermonats sowie zu den Ausschüttungsterminen ermittelt.</p> <p>(2) Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge werden nicht erhoben.</p>
--	---

Anteilen hat die Rückgabeerklärung durch die depotführende Stelle im Namen des Anlegers zu erfolgen. Die Frist beginnt mit Zugang der schriftlichen Rückgabeerklärung bei der Depotbank. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren. Der Rücknahmeabschlag steht – soweit er nach den vorstehenden Regelungen erhoben wird – dem Sondervermögen zu. Abrechnungstichtag für die Berechnung des Anteilwerts ist abweichend von § 13 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ der Rücknahmepreis des Tages der Ausführung.

(3) Sofern und sobald die Rücknahmeverlangen (Rückgabeerklärungen) eines Anlegers, die innerhalb eines Handelstages bei der Depotbank eingehen, in ihrer Summe einen Betrag von EUR 50.000,00 überschreiten, werden die Anteile, deren Wert diesen Betrag überschreitet, erst mit Wirkung auf den letzten Handelstag des elften auf den Eingang der betreffenden Rücknahmeverlangen bei der Depotbank folgenden Kalendermonats zurückgenommen; maßgeblich ist abweichend von § 13 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ der Rücknahmepreis des Tages der Ausführung. § 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ bleibt auch in diesem Fall unberührt. Für die Berechnung des Schwellenwertes gemäß Satz 1 maßgeblich ist der Anteilwert, der zum Zeitpunkt des Eingangs des Rücknahmeverlangens bei der Depotbank veröffentlicht war. In den Fällen des Satzes 1 ist gegenüber der Depotbank eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeerklärung durch die depotführende Stelle abzugeben. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind (sowohl bei im Inland als auch nicht im Inland in einem Depot verwahrten Anteilen) bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren. Ein Handelstag im Sinne dieses Absatzes beginnt um 12:00 Uhr eines Wertermittlungstages und endet um 12:00 Uhr des darauf folgenden Wertermittlungstages.

(4) Für alle Rückgabeerklärungen ist zwingend das von der Gesellschaft hierfür bereitgestellte Formblatt zu verwenden.

§ 13 Kosten

(3) ...des Sondervermögens.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen
(1) Abweichend von § 12 Absatz 5 der «Allgemeinen Vertragsbedingungen» können die Anleger von der Gesellschaft nur am letzten Börsentag eines jeden Kalendermonats die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt abweichend von § 12 Absatz 1 Satz 2 der «Allgemeinen Vertragsbedingungen» nur zu den in Satz 1 genannten Terminen.

(2) Abweichend von § 12 Absatz 4 der «Allgemeinen Vertragsbedingungen» wird wie folgt nachgewiesen, dass die Rückgabe unter Einhaltung der Rückgabefrist erfolgt: Sowohl bei im Inland als auch bei nicht im Inland in einem Depot verwahrten Anteilen hat die Rückgabeerklärung durch die depotführende Stelle im Namen des Anlegers zu erfolgen. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

(3) Für alle Rückgabeerklärungen ist zwingend das von der Gesellschaft hierfür bereitgestellte Formblatt zu verwenden.

§ 13 Kosten

(3)... des Sondervermögens. Nachfolgender Satz 2 gilt erst mit Wirkung ab dem 01.01.2012: Auf diese Vergütung können vierteljährlich anteilige Vorschüsse entrichtet werden.

<p>(4)</p> <p><i>Ertragsverwendung und Geschäftsjahr</i> § 14 Ausschüttung (1) ...Darüber hinaus kann die Gesellschaft zum 31. März des laufenden Geschäftsjahres eine Zwischenausschüttung vornehmen.</p> <p>(2) ...können einbehalten werden.</p> <p>(5) ... zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt sein.</p>	<p>(4)</p> <p>l) Diese lit. L) gilt erst mit Wirkung ab dem 01.01.2012: Kosten für die Information der Anleger des Sondervermögens mittels eines dauerhaften Datenträgers, mit Ausnahme der Kosten für Informationen bei Fondsverschmelzungen.</p> <p><i>Ertragsverwendung und Geschäftsjahr</i> § 14 Ausschüttung (1) ...Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig zu folgendem Termin Zwischenausschüttungen vornehmen: 31. März. Substanzausschüttungen sind nicht zulässig.</p> <p>(2) ...können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.</p> <p>(5) ... zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt sein. Es müssen jedoch mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.</p>
--	--