

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe Änderung Verkaufsprospekt zum 1. Juli 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Umsetzung der OGAW-IV Richtlinie wurde das Investmentgesetz geändert. Diese Änderungen gelten teilweise auch für Fonds, die derzeit noch keine Umstellung auf das „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ (AnFuG) vornehmen.

Für den Verkaufsprospekt des Fonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe gibt es daher mit Wirkung zum **1. Juli 2011** einige Änderungen.

Die wichtigsten Änderungen haben wir Ihnen im Folgenden kurz dargestellt:

- **Sachverständigenausschuss:** ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in einem Ausschuss nur bis zum Ablauf des zweiten (vorher: fünften) auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres ununterbrochen tätig sein. Dieser Zeitraum darf von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend dreimal (vorher: unbegrenzt) 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 (vorher: den letzten vier Jahren) des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums 30% seiner Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Nach Ablauf des gesetzlich erlaubten Beststellungszeitraums darf ein Sachverständiger zwei Jahre lang nicht Mitglied eines Sachverständigenausschusses sein. Anschließend kann er erneut bestellt werden (Neuregelung)
- **KID (Key Investor Document):** Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um dem Anleger die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Ab 01.7.2011 hat die Kapitalanlagegesellschaft den Anlegern die wesentlichen Anlegerinformationen (KID) zur Verfügung zu stellen. Das KID finden Sie auf den Internetseiten der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland

Eine detaillierte Auflistung der Prospektänderungen (gegenüber Stand 18. Januar 2011) haben wir diesem Schreiben beigelegt.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

**UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe
Verkaufsprospekt inkl. Allgemeine und Besondere Vertragsbedingungen**

Gegenüberstellung der Änderungen

Alt	Neu
<p><u>Deckblatt</u> Stand: Januar 2011 Gültig ab 18. Januar 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) 3 Sector Real Estate Europe. 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. Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen 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). ... 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 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</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) 3 Sector Real Estate Europe. 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. 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). ... 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 deutscher 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</p>

<p>Handelsregisternummer der Kapitalanlagegesellschaft finden sich am Ende dieses Prospektes.</p> <p>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.</p> <p><u>Inhaltsverzeichnis</u> Seitenzahlen</p> <p><u>Verkaufsprospekt</u> <i>Wohlverhaltensregeln</i> 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.</p> <p>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.</p> <p><i>Depotbank</i> ... Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei</p>	<p>dem die Kapitalanlagegesellschaft eingetragen ist und zur Handelsregisternummer der Kapitalanlagegesellschaft finden sich am Ende dieses Prospektes.</p> <p>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.</p> <p><u>Inhaltsverzeichnis</u> Seitenzahlen</p> <p><u>Verkaufsprospekt</u> <i>Wohlverhaltensregeln</i> Gelöscht</p> <p><i>Depotbank</i> ... Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei</p>
---	---

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.

Sachverständigenausschuss

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.

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 der Sachverständige dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat.

Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit des

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.

Sachverständigenausschuss

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.

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 Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Nach Ablauf des gesetzlich erlaubten Beststellungszeitraums darf ein Sachverständiger zwei Jahre lang nicht Mitglied eines

<p>von der Kapitalanlagegesellschaft bestellten Sachverständigenausschusses. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom Sachverständigenausschuss erstellt.</p> <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 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 Änder-</p>	<p>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.</p> <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 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</p>
---	---

ungen 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.

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.

Immobilien

...

2. ... Die Kapitalanlagegesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Ziffer 1 in den USA und Kanada bzw. Immobilien-Gesellschaften mit entsprechenden Vermögensgegenständen pro Land bis zu 15 %, insgesamt nur maximal bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. ...

...

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.

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.

Immobilien

...

2. ... Die Kapitalanlagegesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Ziffer 1 in den USA und Kanada bzw. Immobilien-Gesellschaften mit entsprechenden Vermögensgegenständen pro Land bis zu 15%, insgesamt nur maximal bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens erwerben, wenn

- a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
- b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- c) die Wahrnehmung der Rechte und pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

...

<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. ... <i>Wertpapier-Darlehen</i> ... <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). ... <i>Rücknahme von Anteilen</i> ...</p>	<p><i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i> ... 4. ..., wenn diese Ihren Sitz im Ausland hat. ... <i>Wertpapier-Darlehen</i> ... <table border="1"> <thead> <tr> <th>Geschäftsjahr</th> <th>Anlageerfolg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.10.2003 - 30.4.2004</td> <td>3,3%</td> </tr> <tr> <td>1.5.2004 - 30.4.2005</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>1.5.2005 - 30.4.2006</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>1.5.2006 - 30.4.2007</td> <td>5,5%</td> </tr> <tr> <td>1.5.2007 - 30.4.2008</td> <td>5,8%</td> </tr> <tr> <td>1.5.2008 - 30.4.2009</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>1.5.2009 - 30.4.2010</td> <td>2,1%</td> </tr> </tbody> </table> <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“). ... <i>Rücknahme von Anteilen</i> ... Ergänzender Hinweis zur Rücknahme von Anteilen Bis spätestens zum 1. Januar 2013 muss dieses Sondervermögen durch eine Änderung der Vertragsbedingungen an neue gesetzliche Vorgaben angepasst werden. Dann muss u. a. die Möglichkeit der Anleger zur Anteilrücknahme wie folgt eingeschränkt werden: Soweit Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigen, sind sie künftig 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 Rücknahmetermin über einen Anteilbestand verfügt hat, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die hier beschriebene Haltefrist wird jedoch nicht für Anteile gelten, die der Anleger bereits vor Änderung der Vertragsbedingungen erworben</p>	Geschäftsjahr	Anlageerfolg	13.10.2003 - 30.4.2004	3,3%	1.5.2004 - 30.4.2005	3,0%	1.5.2005 - 30.4.2006	4,1%	1.5.2006 - 30.4.2007	5,5%	1.5.2007 - 30.4.2008	5,8%	1.5.2008 - 30.4.2009	4,0%	1.5.2009 - 30.4.2010	2,1%
Geschäftsjahr	Anlageerfolg																
13.10.2003 - 30.4.2004	3,3%																
1.5.2004 - 30.4.2005	3,0%																
1.5.2005 - 30.4.2006	4,1%																
1.5.2006 - 30.4.2007	5,5%																
1.5.2007 - 30.4.2008	5,8%																
1.5.2008 - 30.4.2009	4,0%																
1.5.2009 - 30.4.2010	2,1%																

<p><i>Order-Aannahmeschluss</i></p> <p>...</p> <p><i>Immobilien</i></p> <p>...</p> <p><i>Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften</i></p> <p>...</p>	<p>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. 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 des Anlegers zu sperren.</p> <p><i>Order-Aannahmeschluss</i></p> <p>...</p> <p><i>Immobilien</i></p> <p>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>...</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></p> <p>...</p>
--	---

<p>...</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 Beteiligung wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.</p> <p>...</p>
<p>...</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>...</p>
<p>...</p> <p><i>Rücknahmeaussetzung</i></p> <p>...</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>...</p>	<p>...</p> <p><i>Rücknahmeaussetzung</i></p> <p>...</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. 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.</p> <p>...</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 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</p>

<p><i>Ertragsausgleichsverfahren</i> Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass die während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo 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>Allgemeine Angaben</i> ... 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><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> 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). ... 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</p>	<p>Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.</p> <p><i>Ertragsausgleichsverfahren</i> Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo 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 wird und als ausschüttungsfähige Position in die Ertragsrechnung eingestellt wird. ...</p> <p><i>Allgemeine Angaben</i> ... 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><i>Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)</i></p> <p><i>Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i> Ausgeschüttete oder thesaurierte Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). ... Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird bei 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</p>
---	--

<p>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>...</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>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>...</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 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>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.</p>
<p>...</p>	<p>...</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 Erstattung.</p>
<p><i>Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene</i></p>	<p><i>Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene</i></p>
<p>...</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>...</p>
<p>Bei einer Veräußerung der vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteile außerhalb der Spekulationsfrist ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.</p>	<p>Bei einer Veräußerung der 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>Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags nach</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>derzeitiger Auffassung der Finanzverwaltung wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Die gewerbsteuerliche Hinzurechnung von Streubesitzdividenden aus einem Investmentvermögen ist derzeit Gegenstand eines Gerichtsverfahrens.</p> <p><i>In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i> ...</p> <p><i>Substanzauskehrungen</i> ...</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, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. 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. 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</p>	<p><i>In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i> ...</p> <p>Bei gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. Körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. ...</p> <p><i>Substanzauskehrungen</i> ... Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung 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, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.</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</p>
---	---

<p>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 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>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. 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 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>
--	--

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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.

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

...
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 konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

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.

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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.

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

...
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. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

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> <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><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>Kurzangaben über die für die Anteilinhaber in Österreich bedeutsamen Steuervorschriften</i></p> <p><i>Privatstiftung</i> ... Danach fällt für diese Erträge eine Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5 % an, wenn nicht entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen aus der Privatstiftung an ihre Begünstigte(n) vorgenommen werden und eine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen unterbleibt. ...</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>...</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, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ...</p> <p><i>Kurzangaben über die für die Anteilinhaber in Österreich bedeutsamen Steuervorschriften</i></p> <p><i>Privatstiftung</i> ... Danach fällt für diese Erträge eine Körperschaftsteuer in Höhe von 25 % (ab Veranlagung) an, wenn nicht entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen aus der Privatstiftung an ihre Begünstigte(n) vorgenommen werden und eine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen unterbleibt. ...</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. Jänner 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</p>
--	---

<p>Auf der Ebene des Anlegers ist ab 1.10.2011 eine Vermögenszuwachsbesteuerung anzuwenden. Realisierte Wertsteigerungen von Anteilscheinwerbenden nach dem 31.12.2010 sind unabhängig von der Behaltdauer 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 Behaltdauer – 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, 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 Verlustverrechnungsverböten – mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen desselben Kalenderjahres ausgeglichen werden.</p>	<p>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 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</p>
---	--

	<p>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-, 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>
--	---

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.

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.

Gremien

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2009:

7,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2009:

7,5 Mio. EUR

Aufsichtsrat:

...

Axel Hörger

UBS Deutschland AG – Wealth Management
CEO UBS Deutschland AG

Depotbank:

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Sitz München

Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2009:

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2009:

182.018 TEUR

**Sachverständigenausschuss
für das Immobilien-Sondervermögen
UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe:**

...

Ersatzmitglied:

Uwe Ditt

Betriebswirt BdH,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Hochheim am Main

Letzte Seite

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Theatinerstraße 16, D-80333 München

www.ubs.com

Kontakt:

Telefon: +49-89-20 60 95 0

Fax: +49-89-20 60 95 200

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.

Werden von Kapitalgesellschaften Anteile an Immobilienfonds gehalten, so ergeben sich im Vergleich zur Rechtslage für einen Anteilserwerb bis zum 31. Dezember 2010 bei der Übertragung der Anteile grundsätzlich keine Änderungen.

Gremien

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2010:

7,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2010:

7,5 Mio. EUR

Aufsichtsrat:

...

Axel Hörger

UBS Deutschland AG – Wealth Management
Vorstandsvorsitzender – CEO Wealth
Management

Depotbank:

CACEIS Bank Deutschland GmbH

Sitz München

Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2010:

5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2010:

161.226 TEUR

**Sachverständigenausschuss
für das Immobilien-Sondervermögen
UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe:**

...

Ersatzmitglied:

Uwe Ditt

Betriebswirt BdH,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Mainz

Letzte Seite

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Theatinerstraße 16, D-80333 München

www.ubs.com

Kontakt:

Telefon: +49-89-20 60 95 0

Fax: +49-89-20 60 95 200



© 2010 UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft
mbH

© 2011 UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft
mbH