

Immobilien-Sondervermögen

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH**Nachtrag Nr. 1 vom 1. Juli 2013****zu dem bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt einschließlich Vertragsbedingungen (Stand: 1. März 2012) des Immobilien-Sondervermögens „UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe“**

Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5.9.2015 gekündigt und Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe endgültig ausgesetzt hat. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Weitere Informationen finden Sie auf der Website www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland.

BITTE BEACHTEN:

Dieser Nachtrag Nr. 1 ergänzt den Verkaufsprospekt einschließlich Vertragsbedingungen des Immobilien-Sondervermögens „UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe“ (Stand: 1. März 2012) („**Verkaufsprospekt**“) und ist ab dem 1. Juli 2013 interessierten Anlegern zusammen mit diesem auszuhändigen. Dieser Nachtrag sollte im Zusammenhang und in Verbindung mit dem Verkaufsprospekt gelesen werden. Die Verbreitung dieses Nachtrags ist unzulässig, sofern ihm nicht ein Exemplar des Verkaufsprospektes beigelegt ist.

Die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, München, („KAG“) als Kapitalanlagegesellschaft des Immobilien-Sondervermögens „UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe“ gibt folgende Ergänzung bzw. Änderung zum Verkaufsprospekt mit Wirkung zum 1. Juli 2013 bekannt:

Änderung der Besonderen Vertragsbedingungen

Mit Änderung des Investmentgesetzes im Juni 2012 wurde auch für die Kostenklauseln der bereits vor dem 1. Juli 2011 bestehenden Vertragsbedingungen nachträglich eine Genehmigungspflicht eingeführt. UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH hat diese Genehmigung für die Kostenklausel des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe beantragt und erhalten. Anlässlich der Nachgenehmigung wurde die bestehende Kostenregelung in § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wie folgt geändert:

In Abs. 4 betreffend die umlegbaren Aufwendungen wurden die bisher unter lit. e) vorgesehenen Kosten des Anlageausschusses gestrichen, ebenso wie die bisher in Abs. 4 k) vorgesehenen, im Zusammenhang mit der erstmaligen Vertriebszulassung der Anteile des Sondervermögens im Ausland entstehenden Kosten (Rechtsberatungskosten, Verwaltungsgebühren, Übersetzungskosten, etc.) sowie die zur Aufrechterhaltung der Vertriebszulassung im Ausland entstehenden Kosten.

Unter Abs 4 k) wurde klarstellend ergänzt, dass dem Sondervermögen die Kosten und Steuern (wie insbesondere Grunderwerbssteuern) belastet werden können, die bei der Übertragung derjenigen Vermögensgegenstände anfallen, die bei Erlöschen des Rechts der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, im Eigentum der Gesellschaft stehen und auf die Depotbank übertragen werden.

In Abs. 5 wurde klargestellt, dass die dort für Immobilien-Gesellschaften gebildete Analogie nicht für die Regelungen von Abs. 4 insgesamt, sondern nur für die in Abs. 4.d) und 4.e) geregelten Kostenarten gilt. Der geänderte „§ 13 Kosten“ der Besonderen Vertragsbedingungen des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe tritt am 1. Juli 2013 in Kraft.

Nachfolgend wird der ab 1. Juli 2013 geltende „§ 13 Kosten“ der Besonderen Vertragsbedingungen für das Immobilien-Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe vollständig wiedergegeben.

§ 13 Kosten

- (1) Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung von derzeit 0,75 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
- (2) Wird für das Sondervermögen eine Immobilie erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,25 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. - bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen - in Höhe von 1,25 % der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen.
- (3) Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,25 ‰ des Wertes des am Ende eines jeden Geschäftsjahres festgestellten Inventarwertes des Sondervermögens.
- (4) Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
 - a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
 - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs und Rechtsverfolgungskosten);
 - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
 - d) bankübliche Depotgebühren;
 - e) Kosten des Sachverständigenausschusses sowie die Kosten sonstiger Sachverständiger, die Bewertungen gemäß § 67 Abs. 5 und Abs. 7 sowie § 68 Abs. 2 InvG vornehmen;
 - f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
 - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
 - h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern;
 - j) im Zusammenhang mit dem Erwerb, Halten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);

- k) Kosten und Steuern, die bei der Übertragung derjenigen Vermögensgegenstände anfallen (wie insbesondere Grunderwerbssteuern), die bei Erlöschen des Rechts der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, im Eigentum der Gesellschaft stehen und auf die Depotbank übertragen werden.
- (5) Die Regelungen der Abs. 2 und 4.d) und 4.e) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Abs. 4.d) und 4.e), die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.
- (6) Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.
- (7) Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Die KAG hat den mit Wirkung zum 1. Juli 2013 geänderten § 13 der Besonderen Vertragsbedingungen für den UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe im elektronischen Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite bekannt gemacht.

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe Verkaufsprospekt einschließlich Vertragsbedingungen für das Immobilien-Sondervermögen

Gültig ab 1. März 2012

Depotbank: CACEIS Bank Deutschland GmbH
UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH

Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5.9.2015 gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit sofortiger Wirkung und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Weitere Informationen, insbesondere zum Ablauf der halbjährlichen Auszahlungen an die Anleger, finden Sie auf der Website www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland.



Präambel

Verkaufsbeschränkungen

Das Angebot von in diesem Prospekt genannten Investmentanteilen ist in vielen Ländern unzulässig, sofern nicht von der Kapitalanlagegesellschaft des Sondervermögens eine Zulassung bei den örtlichen Aufsichtsbehörden erlangt wurde. Soweit eine solche Zulassung nicht vorliegt, handelt es sich daher nachfolgend nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen, mit einer örtlichen Vertriebsstelle Kontakt aufzunehmen.

US-Bürger

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das von der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltete Immobilien-Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe sind – aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen – nicht für den Vertrieb in den USA oder an US-Bürger bestimmt. Mit US-Bürgern sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und / oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürger können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaates, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

In Frankreich ansässige Personen

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das von der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltete Immobilien-Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

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 zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten veröffentlichten Jahres- und Halbjahresbericht

vor Vertragsschluss anzubieten.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die für die Prüfung des Sondervermögens bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

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.

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 dem die Kapitalanlagegesellschaft eingetragen ist, und zur Handelsregisternummer der Kapitalanlagegesellschaft finden sich am Ende dieses Prospektes.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Investmentgesetzes können Verbraucher die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten lauten:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,
Schlichtungsstelle nach dem Investmentgesetz,
Referat Q 21, Graurheindorfer Straße 108, D-53117 Bonn,
Tel.: +49 (0) 228 4108-0, Fax: +49 (0) 228 4108-62299,
E-Mail: schlichtungsstelle-investment@bafin.de

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.: +49 (0) 69 2388-1907 oder -1906, Fax: +49 (0) 69 2388-1919, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

International Securities Identification Number (ISIN)
Wertpapier-Kennnummer (WKN)
Auflagedatum

DE0009772681
977 268
13.10.2003

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Präambel	2
Inhaltsverzeichnis	4
Kapitalanlagegesellschaft	8
Depotbank	8
Anlageausschuss	9
Sachverständige und Bewertungsverfahren	9
Sachverständigenausschuss	9
Bewertung vor Ankauf	9
Bewertungsmethode	10
Sondervermögen	10
Profil des typischen Anlegers	10
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	11
Immobilien	12
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	13
Belastung mit einem Erbbaurecht	13
Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	14
Liquiditätsanlagen	15
Bankguthaben	16
Geldmarktinstrumente	16
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	17
Mindestliquidität	19
Risiken bei Liquiditätsanlagen	19
Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	19
Derivate zu Absicherungszwecken	19
Einfacher Ansatz	20
Qualifizierter Ansatz	21
Optionsgeschäfte	21
Terminkontrakte	22
Swaps	22
Swaptions	23
Credit Default Swaps	23
In Wertpapieren verbriefte Derivate	23
Notierte und nicht notierte Derivate	23
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	23
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	23
Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften	24
Wertpapier-Darlehen	24
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	25
Wertentwicklung und Benchmark	26
Börsen und Märkte	26
Verwaltungs- und sonstige Kosten	26
Angabe einer Gesamtkostenquote	27
Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen	28
Teilfonds	28
Anteilklassen	28

Anteile	28
Ausgabe von Anteilen	28
Rücknahme von Anteilen	29
Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis	29
Order-Aannahmeschluss	30
Immobilien	30
Bauleistungen	30
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	30
Liquiditätsanlagen	31
An einer Börse zugelassene bzw. in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände	31
Nicht an einer Börse oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs	31
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	31
Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen	31
Geldmarktinstrumente	31
Derivate	31
Optionsrechte und Terminkontrakte	31
Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	32
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	32
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	32
Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	32
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag	32
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	34
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	34
Rücknahmeaussetzung	34
Ermittlung der Erträge	35
Ertragsausgleichsverfahren	35
Verwendung der Erträge	35
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	36
Gutschrift der Ausschüttungen	36
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	36
Allgemeine Angaben	36
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	37
Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften)	37
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung	38
Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung	38
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	38
Inländische Mieten, Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung	39
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	39
Negative steuerliche Erträge	39
Substanzauskehrungen	40
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	40

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	40
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge	40
Ausländische Mieterträge	40
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien	41
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	41
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)	42
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	42
Negative steuerliche Erträge	42
Substanzauskehrungen	42
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	43
Steuerausländer	43
Solidaritätszuschlag	43
Kirchensteuer	43
Ausländische Quellensteuer	44
Ertragsausgleich	44
Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	44
Zwischengewinnbesteuerung	44
Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen	45
Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung	45
EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung	45
Grunderwerbsteuer	46
3 %-Steuer in Frankreich	46
Rechtliches und steuerliches Risiko	47
Beratung und Auslagerung	47
Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	47
Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens	47
Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens	48
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens	49
Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens	49
Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz	50
Informationen für in Österreich ansässige Anleger	51
Zusätzliche Angaben für den Vertrieb in Österreich	51
Kurzangaben über die für Anteilinhaber in Österreich bedeutsamen Steuervorschriften	51
Allgemeine Vertragsbedingungen	58
Besondere Vertragsbedingungen	66
Gremien	73



515, North State Street, Chicago / USA

Verkaufsprospekt

Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe, das bis 27. Januar 2010 UBS (D) 3 Kontinente Immobilien hieß (nachstehend „Sondervermögen“ genannt), ist die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft“ genannt), die seit dem 1. April 2005 unter diesem Namen mit Sitz in München firmiert und aus der am 22. Oktober 1992 gegründeten Siemens Kapitalanlagegesellschaft GmbH hervorgegangen ist; sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, des Sachverständigenausschusses und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank sind in der tabellarischen Aufstellung am Schluss des Verkaufsprospektes dargestellt.

Depotbank

Für das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe hat die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München, Lilienthalallee 34-36, 80939 München, mit Wirkung zum 1. Juli 2009 das Amt der Depotbank gemäß §§ 20 ff. InvG übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit erbringt sie in den folgenden Bereichen: Depotbank-, Clearing & Custody-Services, Fondsadministration und Transfer Agency (TA) sowie Corporate Trust Services.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

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.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Kapitalanlagegesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Depotbank bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die Kapitalanlagegesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und des Anteils durch die Kapitalanlagegesellschaft zu kontrollieren.

Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften dieses

Gesetzes und den Vertragsbedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Der Vertrag mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH zur Übernahme der Depotbanktätigkeit wurde zunächst für die Dauer von einem Jahr ab Unterzeichnung abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht zuvor mit vierteljährlicher Frist von einer der beiden Vertragsparteien gekündigt worden ist. Im Falle einer Kündigung des Vertrages hat die Depotbank solange ihre Funktion auszuüben, bis sie ein anderes zur Übernahme der Depotbanktätigkeit bereites Kreditinstitut benennt, gegen dessen Bestellung die Bankaufsichtsbehörde keine Bedenken erhebt, und dieses Kreditinstitut die Depotbanktätigkeit übernommen hat.

Anlageausschuss

Die Kapitalanlagegesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußernden Vermögensgegenstände sowie für die strategische Ausrichtung des Sondervermögens des Rates eines Anlageausschusses bedienen. Derzeit gibt es einen Anlageausschuss.

Die Mitglieder des Anlageausschusses werden von der Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft bestellt. Anleger, die mit mehr als EUR 15.000.000,00 am Sondervermögen beteiligt sind, können ein Mitglied zur Bestellung benennen.

Sachverständige und Bewertungsverfahren

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 grundsätz-

lich 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 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:

- 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.

Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks neu festzustellen.

Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des

Verkaufsprospekt

§ 77 Abs. 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bestätigt wurde.

Bewertungsmethode

Der Sachverständigenausschuss bzw. der für die Ankaufsbewertung zuständige Sachverständige hat den Verkehrswert der Immobilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Ausschusses bzw. des für die Ankaufsbewertung zuständigen Sachverständigen erforderlich und / oder zweckmäßig erscheint.

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. Beson-

deren, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe. Es wurde am 13. Oktober 2003 unter dem Namen SKAG 3 Kontinente für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Mit Wirkung zum 30. Juli 2005 wurde das Sondervermögen in UBS (D) 3 Kontinente Immobilien und mit Wirkung zum 28. Januar 2010 in UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe umbenannt.

Die Rechte der Anleger aus Anteilen mit den ursprünglichen Namensbezeichnungen SKAG 3 Kontinente und / oder UBS (D) 3 Kontinente Immobilien bleiben unberührt. Sie besitzen weiterhin Gültigkeit.

Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

Die Rechte der Anleger bei Errichtung des Sondervermögens werden ausschließlich in Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstreambanking AG mit Sitz in Frankfurt am Main verwahrt werden. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich.

Die Anteile enthalten keine Stimmrechte. Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte.

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt an private und institutionelle Investoren jeweils ab einer Mindestordergröße von EUR 2.500,00 (ausgenommen die Wiederanlage von Ausschüttungen).

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die das Sondervermögen als komfortables Sparprodukt in Immobilienwerte nutzen wollen. Erfahrungen mit Immobilienanlagen und Kapitalmarkterfahrung sind nicht erforderlich. Es richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten



„Torre Beta“, Via dell' Unione Europea 4, San Donato Milanese / Italien

Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Der Anleger sollte in der Lage sein, vorübergehende Verluste gegebenenfalls auch über einen längeren Zeitraum hinzunehmen. Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik und eignet sich für jedes Anlageportfolio.

Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziele werden für das Sondervermögen eine nachhaltige Ertragskraft und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes angestrebt.

Das Sondervermögen muss überwiegend aus in den Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz belegenen Immobilien, grundstücksgleichen Rechten und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bestehen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien, grundstücksgleiche Rechte und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften 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. Wir verweisen auf die weitergehende Beschreibung der zulässigen Anlagegegenstände und -grenzen auf S. 12 f. Die Kapitalanlagegesellschaft investiert an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten und strebt bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Größenordnung, örtlicher Belegenheit und Mietern (Branchen) an. Bei Investitionen im Ausland werden auch die jeweiligen steuerlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Die Kapitalanlagegesellschaft beabsichtigt derzeit, überwiegend in folgende gewerblich genutzte Immobilien zu investieren: Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden.

Der Immobilienbestand wird entsprechend den Markterfordernissen verwaltet, wobei angestrebt wird, diesen durch Modernisierung, Umstrukturierung oder Verkauf zu optimieren. Verwaltung und Optimierung des Immobilienbestandes sind auf Dauer ausgerichtet, so dass sich die längerfristige Anlage in Fondsanteilen empfiehlt.

Über den gegenwärtigen Immobilienbestand sowie über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände unterrichten der jeweilige Jahres- und Halbjahresbericht.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

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 Aufwandsersatzungen 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 in 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 Aufwandsersatzungen 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 f.

Verkaufsprospekt

Immobilien

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im jeweils gesetzlich (§ 67 Abs. (1) und (2) InvG) zulässigen Rahmen nach näherer Maßgabe der Vertragsbedingungen erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind;
- d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
- e) andere Grundstücke, andere Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts;
- f) Nießbrauchsrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

2. Das Sondervermögen muss überwiegend aus in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz belegenen Immobilien im Sinne von Ziffer 1 bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit entsprechenden Vermögensgegenständen bestehen. 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.

Um eine angemessene regionale Streuung der Vermögensgegenstände im Sinne von Satz 1 zu gewährleisten, können jeweils bis zu maximal 20 % des Wertes des Sondervermögens in einem in Satz 1 genannten Staat investiert werden.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

3. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind von der Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind. Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
 - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
 - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Seite 12 dieses Prospektes) sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
 - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen. Eine mittelbare Beteiligung einer Immobilien-Gesellschaft an einer Immobilien-Gesellschaft, die Immobilien hält, ist nur zulässig, wenn diese ihren Sitz im Ausland hat.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft

für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert von Vermögensgegenständen, die zum Vermögen einer Immobilien-Gesellschaft gehören, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist, wird auf diese Grenze von 49 % nicht angerechnet. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien,

Verkaufsprospekt

die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung und / oder Nutzung des Grundstückes ermöglicht wird.

Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z.B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegen gewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind, auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb, nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen.
- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Bei Investitionen in Immobilien in fremder Währung unterliegen das Investment und dessen Erträge grundsätzlich Währungsrisiken. In Abhängigkeit von der jeweiligen

Einschätzung des Risikos durch die Kapitalanlagegesellschaft werden Währungskurssicherungsgeschäfte für das Investment geschlossen, d. h. je nach Einschätzung des Risikos durch die Kapitalanlagegesellschaft werden die Werte in Fremdwährung ganz, teilweise oder gar nicht gesichert. Der Wert der gesamten einem Währungsrisiko unterliegenden Vermögensgegenstände darf jedoch 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform oder einer Minderheitsbeteiligung ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.
- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und / oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort im Regelfall steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50 %-igen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen - im Ausland häufig der Fall - eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

- Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe Seite 34 dieses Verkaufsprospekts), steigt somit.
- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Kapitalanlagegesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf höchstens 49 % des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des

Verkaufsprospekt

§ 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;

- Wertpapieren, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich;
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden 2 Jahren fällig werden.

Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalanlagegesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt

für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie an einer der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Börsen zum Handel zugelassen oder an einem der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen organisierten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
3. wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlichrechtlichen Einrichtung, der mindestens ein

- Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
 5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
 6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
 - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro beträgt und das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,
 - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
 - c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne der vorstehenden Nrn. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne der vorstehenden Nrn. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z. B. in Form eines Investment-Grade-Ratings,

und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investment Grade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder von einer internationalen öffentlichrechtlichen Einrichtung im Sinne der vorstehenden Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach vorstehenden Nrn. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach vorstehender Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der Europäischen Union begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach vorstehender Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalanlagegesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert des Wertpapiere und Geldmarktinstrumente diese Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

Verkaufsprospekt

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- von Einlagen bei dieser Einrichtung,
- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 60 Abs. 2 InvG (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) darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Emittenten auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet, dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

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.

In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden

sind, darf die Kapitalanlagegesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann unter Beachtung der 49 %-Grenze in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller

- Bundesrepublik Deutschland
- die Bundesländer:
 - Baden-Württemberg
 - Bayern
 - Berlin
 - Brandenburg
 - Bremen
 - Hamburg
 - Hessen
 - Mecklenburg-Vorpommern
 - Niedersachsen
 - Nordrhein-Westfalen
 - Rheinland-Pfalz
 - Saarland
 - Sachsen
 - Sachsen-Anhalt
 - Schleswig-Holstein
 - Thüringen

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.

Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, d. h. bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerung auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen oder Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

Entsprechendes gilt auch für Anteile an REIT-Aktiengesellschaften.

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

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. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

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.

Derivate zu Absicherungszwecken

Die Kapitalanlagegesellschaft ist nach den Vertragsbedingungen berechtigt, Derivate einzusetzen. Sie ist ferner berechtigt, hinsichtlich der Ermittlung des Marktrisikopotenzials

Verkaufsprospekt

für den Einsatz der Derivate entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung anzuwenden. Sie ist ferner berechtigt, vom einfachen auf den qualifizierten Ansatz oder umgekehrt zu wechseln, wobei sie einen solchen Wechsel der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen und in dem auf den Wechsel folgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen hat.

Einfacher Ansatz

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung zur Ermittlung der Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen an. Für den Einsatz von Derivaten gilt daher Folgendes:

Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zurechenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalanlagegesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Der anzurechnende Wert für

- Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis,
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist, bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechtes sind (Underlying),
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind bemessen sich nach dem Wert des Underlyings, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.

Darüber hinaus sind die ermittelten Werte mit dem zugehörigen Delta zu multiplizieren. Dieses Delta ist das Verhältnis der Veränderung des Wertes des Derivates zu einer nur als geringfügig angenommenen Veränderung des Wertes des Underlyings.

Qualifizierter Ansatz

Soweit die Kapitalanlagegesellschaft zukünftig von ihrem Recht Gebrauch machen sollte, vom derzeit angewandten einfachen Ansatz zum qualifizierten Ansatz zu wechseln, gilt für den Einsatz von Derivaten Folgendes:

Die Kapitalanlagegesellschaft darf – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalanlagegesellschaft den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

Unabhängig vom gewählten Ansatz gilt:

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Das Investmentgesetz und die Derivate-Verordnung sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht in Frage. Ferner darf der nach Maßgabe des § 16 Derivate-Verordnung zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens

für das Zins- und Aktienkursrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

Optionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken am Optionshandel teilnehmen. Das heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraums zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) z. B. die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrages zu verlangen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Insbesondere darf die Kapitalanlagegesellschaft, sofern sie zukünftig von ihrem Recht Gebrauch machen sollte, vom derzeit angewandten einfachen Ansatz zum qualifizierten Ansatz zu wechseln, derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten von vornherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Sondervermögen zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z. B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Kapitalanlagegesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den

Verkaufsprospekt

Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechtes überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Kapitalanlagegesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

Der Einsatz von Terminkontrakten ist nur zur Absicherung zulässig. Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z. B. Währungen, Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann z. B. Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Insbesondere darf die Kapitalanlagegesellschaft, sofern sie zukünftig von ihrem Recht Gebrauch machen sollte, vom derzeit angewandten einfachen Ansatz zum qualifizierten Ansatz zu wechseln, für Rechnung des Sondervermögens Terminkontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Sondervermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft nicht erfüllen, die

Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

Swaps

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte abschließen.

Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden.

Swapverträge lassen sich in drei Arten unterteilen:

- a) den Zinsswap ohne Kapitaleinsatz mit einem Tausch von Zinsen unterschiedlicher Zinsbasis (in der Regel „fest“ gegen „variabel“), die auf den selben zugrunde liegenden Kapitalbetrag bezogen sind;
- b) den Währungsswap, bei dem das Kapital samt Zinsausstattung in Fremdwährung für einen bestimmten Zeitraum getauscht wird; im Gegensatz zu den klassischen Devisen-Swapgeschäften ergeben sich beim Rücktausch keine vom Anfangstausch abweichenden Terminkurse, da die Zinsen mit übertragen werden;
- c) den Zins- und Währungsswap als Kombination der beiden erstgenannten Geschäfte, bei dem zum Anfangs- und Endtausch ebenfalls ein Kapitaltransfer stattfindet. Zum Zinszahlungstermin werden die Zinszahlungen ebenfalls getauscht, so dass sich bei der Rückübertragung des Kapitals, dem Endtausch, wiederum keine Devisenkursveränderungen ergeben. Der Unterschied zum Währungsswap besteht darin, dass zusätzlich auch die Zinsbasis getauscht wird.

Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

Swaptions

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

Notierte und nicht notierte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungs-

instituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen.

Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird durch die Beschränkung von Geschäften mit einem einzelnen Vertragspartner und durch eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbarer Immobilie oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Kapitalanlagegesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferrisiko unterliegen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf zur Währungskurssicherung von

Verkaufsprospekt



in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Kapitalanlagegesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten hohe Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die z. B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z. B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte), können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz, z. B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises, liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);
- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z. B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten (z. B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Kapitalanlagegesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach



Ul. Bertolda Brechta 7, Warschau / Polen

erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens entweder durch Ablauf der gegebenenfalls vereinbarten Frist oder durch Kündigung, Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen.

Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere übereignet oder verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-

Grenze von 10 % auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen, als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorübergehend Liquidität anlegen. Pensionsgeschäfte sind nur in der Form so genannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Verkaufsprospekt

Wertentwicklung und Benchmark

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens stellt sich folgendermaßen dar:

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 %
1.5.2010 - 30.4.2011	-1,4 %

^{*)} Berechnungsmethoden nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI). Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert.

Derzeit ist keine Benchmark für offene Immobilienfonds verfügbar.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird über die weitere Wertentwicklung des Sondervermögens im jeweiligen Jahresbericht sowie auf ihren Internetseiten www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland berichten.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum (amtlichen) Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Kapitalanlagegesellschaft hat Kenntnis davon, dass die Anteile dennoch auch in folgenden Märkten gehandelt werden:

- Hamburg
- Frankfurt
- Düsseldorf
- München

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an anderen Märkten gehandelt werden.

Der dem Börsenhandel oder dem Handel in sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Die Kapitalanlagegesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine vierteljährliche Vergütung von derzeit 0,75 % p. a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Wird für das Sondervermögen eine Immobilie erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, so kann die Kapitalanlagegesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,25 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. - bei von der Kapitalanlagegesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen - in Höhe von 1,25 % der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen.
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.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
 - a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
 - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);

- c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- d) bankübliche Depotgebühren;
- e) Kosten des Sachverständigenausschusses sowie die Kosten sonstiger Sachverständiger, die Bewertungen gemäß § 67 Abs. (5) und Abs. (7) sowie § 68 Abs. (2) InvG vornehmen; Kosten des Anlageausschusses;
- f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern;
- j) im Zusammenhang mit dem Erwerb, Halten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
- k) die im Zusammenhang mit der erstmaligen Vertriebszulassung der Anteile des Sondervermögens im Ausland entstehenden Kosten (Rechtsberatungskosten, Verwaltungsgebühren, Übersetzungskosten etc.) sowie die zur Aufrechterhaltung der Vertriebszulassung im Ausland entstehenden Kosten.
5. Die Regelungen der vorstehenden Ziffern 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar und / oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilie anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Ziffer 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des Sondervermögens.
6. Soweit die Kapitalanlagegesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Ziffer 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.
7. Die Kapitalanlagegesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Kapitalanlagegesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Kapitalanlagegesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Vergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.
- Angabe einer Gesamtkostenquote**
- 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 Sonderver-

Verkaufsprospekt

mögen zusätzlich belastet werden können (siehe Seite 26 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.

Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den

Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Teilfonds

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

Anteilklassen

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilsklassen werden derzeit nicht gebildet.

Anteile

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei der Clearstreambanking AG mit Sitz in Frankfurt am Main verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

Ausgabe von Anteilen

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 private und institutionelle Investoren jeweils ab einer Mindestordergröße von EUR 2.500,00 (ausgenommen die Wiederanlage von Ausschüttungen). Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme von Anteilen

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 grundsätzlich verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert am Tag der Rücknahme, gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages, entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen, sofern sich aus Nachfolgendem nichts Abweichendes ergibt.

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 20.000,00 überschreitet, werden die Anteile, deren Rücknahmepreis EUR 20.000,00 überschreitet, erst mit Wirkung auf den letzten Handelstag des elften auf den Eingang der betreffenden Rücknahmeverlangen bei der Depotbank folgenden Kalendermonats zurückgenommen. Lediglich die Rücknahmeverlangen bis zu einem Betrag von EUR 20.000,00 werden sofort ausgeführt, die darüber hinausgehenden erst zu dem vorstehend beschriebenen Zeitpunkt. 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. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ zur Rücknahme vorgesehenen Anteile erst nach 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.

Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird auf S. 34 f. hingewiesen. Derzeit wird gemäß § 12 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag von 3 % erhoben. Der Rücknahmeabschlag ist zeitlich nicht befristet. Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Erhebung des Rücknahmeabschlages jederzeit wieder aussetzen oder den Rücknahmeabschlag reduzieren.

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 hat.

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.

Bewertung / Ausgabe- und Rücknahmepreis

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft unter Kontrolle der Depotbank börsentäglich den Wert der

Verkaufsprospekt

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.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

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.

Order-Annahmeschluss

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.

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

Immobilien

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.

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.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltdauer 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 des Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV).

Für im Ausland gelegene Immobilien werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die 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.

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten unter Hinzurechnung einer eventuellen Eigenkapitalverzinsung angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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 Wertermitt-

lungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltdauer der Beteiligung, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde.

Hält die Immobilien-Gesellschaft eine im Ausland gelegene Immobilie, so werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich 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 Steuerlasten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 28 InvRBV. Der sich aus Vorstehendem ergebende Wert der Immobiliengesellschaft ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen.

Liquiditätsanlagen

An einer Börse zugelassene bzw. in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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 ist.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

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.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

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.

Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z. B. Verwaltungsvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

Derivate

Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen

Verkaufsprospekt

oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

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.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten, werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des von Thomson Reuters um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkurses der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

Die Devisenterminbewertung erfolgt durch die Depotbank unter Berücksichtigung aktueller Marktzinssätze des 13.30 Uhr Devisenfixings des Vortages von Thomson Reuters.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen. Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag von 5 % 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 % in Rechnung gestellt.

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.

Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag von 3 % des Anteilwertes abgezogen. Es steht der Kapitalanlagegesellschaft frei, einen niedrigeren oder keinen Rücknahmeabschlag zu berechnen. Derzeit wird ein unbefristeter Rücknahmeabschlag von 3 % des Anteilwertes erhoben. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.



Verkaufsprospekt

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.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank verfügbar. Die Preise werden regelmäßig auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Depotbank zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

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“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,

– es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder

– wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

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, 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 beträgt 12 Monate.

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 Sonder-

vermögens 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.

Die Aussetzung der Rücknahme der Anteile erstreckt sich auch auf bereits zurückgegebene Anteile, deren Rücknahme erst nach Ablauf der in § 12 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ näher geregelten Frist durchzuführen ist.

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.

Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus Vereinahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten und Steuern) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen grundsätzlich nicht saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode). Veräußerungsgewinne werden - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - ausgeschüttet, sofern sie nicht vorgetragen werden.

Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkauf oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilserwerber 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 der Ertragsrechnung eingestellt wird. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufendem Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Verwendung der Erträge

1. Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet 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 zu-

Verkaufsprospekt

gehörigen Ertragsausgleichs - aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig jeweils zum 30. November eines Jahres Zwischenausschüttungen vornehmen.

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.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.
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.
7. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise - in Sonderfällen auch vollständig - zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
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.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Depotbank verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilswerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Allgemeine Angaben

Die hier niedergelegten Ausführungen können die individuelle Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe nicht ersetzen.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich EUR 801 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. EUR 1.602 (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (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 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.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichem Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z. B. Spenden) geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuer-

pflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Ausgeschüttete oder thesaurierte Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird.

In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird bei Thesaurierung 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 inso-

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.

Verkaufsprospekt

weit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinkommen behalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

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.

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.

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 Einkommensteueranmeldung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere / Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der vorstehenden Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Inländische Mieten, Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung

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.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung, die vor dem 1.1.2012

vorgenommen werden, 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.

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.

Für nach dem 31.12.2011 erfolgende 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.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Sie können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anle-

Verkaufsprospekt

ger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 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.

Bei einer Veräußerung der von vor dem 1.1.2009 erworbenen Anteile ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat,

damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (so genannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig². Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer ange-

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

rechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien grundsätzlich ganz³ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten / Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der vorstehenden Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausge-

³ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Verkaufsprospekt

schüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Dividenden in- und ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei⁴. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften 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.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so-

nannte 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.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Sie können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden

⁴ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt und Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁵, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60% zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzei-

tig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird 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. 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.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und der Körperschaftsteuer anrechenbar.

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.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsge-

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

Verkaufsprospekt

meinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außen-

prüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6% des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen 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. 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.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sog. steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i.S.d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38, umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Luxemburg, die Schweiz und andere Staaten haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i.H.v. 20 % (ab 1.7.2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine

Verkaufsprospekt

Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15% Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15%- Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus. 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.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen

Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung grundsätzlich jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungs- pflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungs- grundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt. Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeit- raum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Beratung und Auslagerung

Folgende Aufgaben und Funktionen hat die Kapitalan- lagegesellschaft auf Dritte übertragen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angezeigt:

- Innenrevision;
- Buchhaltung der Kapitalanlagegesellschaft;
- Bereitstellung der Anwendungssoftware für die Fondsbuch- haltung;
- Asset Management-, Dispositions- und Akquisitionsdienst- leistungen für Immobilien in Frankreich, Spanien, Portugal, Holland, Belgien, Luxemburg, Schweden, Finnland und Norwegen.

Etwaige weitere Auslagerungen dürfen nur nach näherer Maßgabe des § 16 InvG erfolgen.

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft sowie bei der Depotbank erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. April eines Kalenderjahres.
3. Mit der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2010/2011 wurde die Ernst & Young GmbH beauftragt.

Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sonder- vermögen zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhal- tung einer Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Pa- pierform oder in elektronischer Form über die Kündigung in- formiert.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzver- fahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insol-venzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Son-

Verkaufsprospekt

dervermögen 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.

Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens

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.

Sofern das Sondervermögen aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf den Internetseiten der Kapitalanlagegesellschaft unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10.3.1937.



Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das vorliegende Sondervermögen übertragen werden. Mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auch ein anderer Übertragungstichtag gewählt werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des vorliegenden Sondervermögens abweichen.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss den Beschluss zur Übertragung der Vermögensgegenstände in den auf Seite 2 be-

zeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt machen. Die Übertragung erfolgt drei Monate nach Bekanntmachung, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird.

Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenen Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenen Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausge-



Verkaufsprospekt

gebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenen Sondervermögen. Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

Von der Kapitalanlagegesellschaft werden noch folgende Publikums-Sondervermögen verwaltet, die nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind:

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Daneben verwaltet die Kapitalanlagegesellschaft zwei Immobilien-Sondervermögen in Form von Spezialfonds.

Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat. Handelt es sich um ein Fernabsatzgeschäft i. S. d. § 312b des Bürgerlichen Gesetzbuchs, so ist bei einem Erwerb von Finanzdienstleistungen, deren Preis auf dem Finanzmarkt Schwankungen unterliegt (§ 312d Abs. 4 Nr. 6 BGB), ein Widerruf ausgeschlossen.

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.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder er den Käufer zu den

Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalanlagegesellschaft verpflichtet, dem Käufer, gegebenenfalls Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszuführen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.

Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

Informationen für in Österreich ansässige Anleger

Zusätzliche Angaben für den Vertrieb in Österreich

Beim Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ist der deutsche Wortlaut maßgebend.

Aufsicht

Die Kapitalanlagegesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sie und der „UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe“ unterliegen weder der Aufsicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) noch einer anderen staatlichen Aufsicht einer österreichischen Behörde. Der Fonds unterliegt in seinen Veranlagungsbestimmungen nicht dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG).

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Preise werden täglich in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wochenzeitschrift veröffentlicht. In Österreich wird in der Tageszeitung „Der Standard“ veröffentlicht.

Repräsentant, Zahl- und Informationsstelle in Österreich

Repräsentant in Österreich gemäß § 180 InvFG 2011 sowie Zahl- und Informationsstelle gemäß § 176 Abs. 3 InvFG 2011 ist die Uni-Credit Bank Austria AG mit Sitz in Wien, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, Österreich (bis 31.12.2010). Ab 1.1.2011 ist die Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG mit Sitz in Wien, Graben 21, 1010 Wien, Österreich der Repräsentant sowie Zahl- und Informationsstelle in Österreich.

Angabe der Stellen in Österreich, bei denen die Jahres- und Halbjahresberichte über das Sondervermögen erhältlich sind

Die Jahres- und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft und bei der Nürnberger Versicherung Immobilien AG sowie in Österreich bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien (bis 31.12.2010), erhältlich. Ab 1.1.2011 sind die Jahres-

und Halbjahresberichte in Österreich bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Wien erhältlich.

Gerichtsstand

Gerichtsstand für Klagen gegen die Kapitalanlagegesellschaft, die auf den Vertrieb der Investmentanteile in Österreich Bezug haben, ist Wien. Die Klageschrift sowie sonstigen Schriftstücke können dem Repräsentanten zugestellt werden.

Widerrufsrecht des österreichischen Käufers von Anteilen

Für österreichische Anleger ist § 3 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) in Verbindung mit § 63 Wertpapieraufsichtsgesetz 2007 (WAG 2007) anzuwenden.

Kurzangaben über die für die Anteilinhaber in Österreich bedeutsamen Steuervorschriften

Überblick über die Besteuerungssystematik

Der vorliegende Immobilienfonds ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Abs. 1 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) zu qualifizieren. Als solcher gilt, ungeachtet der Rechtsform, jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien, die nach Gesetz, Satzung oder tatsächlicher Übung nach den Grundsätzen der Risikostreuung im Sinne des ImmoInvFG errichtet ist.

Folge der Qualifikation als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Abs. 1 ImmoInvFG ist, dass der Fonds selbst (das Sondervermögen) nicht steuerpflichtig ist. Besteuert werden vielmehr die Anteilinhaber nach Maßgabe der vom Immobilienfonds erzielten Erträge. Zu diesen Erträgen zählen die vom Immobilienfonds tatsächlich an die Anleger ausgeschütteten Erträge und die so genannten ausschüttungsgleichen Erträge (fiktiv ausgeschütteten Erträge).

Die steuerliche Behandlung österreichischer Anteilinhaber an einem ausländischen Immobilienfonds hängt zunächst davon ab, ob es sich bei diesem um einen Immobilienfonds handelt, dessen Erträge durch einen steuerlichen Vertreter

Informationen für in Österreich ansässige Anleger

nachgewiesen werden, oder ob ein solcher Nachweis unterbleibt. Im ersten Fall liegt ein so genannter weißer (grauer) Immobilienfonds vor, wogegen es sich im zweiten Fall um einen schwarzen Immobilienfonds handelt. Innerhalb der Kategorie der weißen Immobilienfonds ist nach dem Vorliegen eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht zu unterscheiden. Werden die Anteile des Immobilienfonds öffentlich zur Zeichnung angeboten, handelt es sich um einen weißen Immobilienfonds. Beim Fehlen eines öffentlichen Angebots wird der ausländische Immobilienfonds als ein grauer Immobilienfonds qualifiziert.

Zum Vorliegen eines öffentlichen Angebots ist Folgendes festzuhalten:

Ein öffentliches Angebot muss sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht vorliegen. Ein öffentliches Angebot in rechtlicher Sicht bedeutet die Zulassung zum öffentlichen Vertrieb. Ein tatsächliches öffentliches Angebot ist anzunehmen, wenn eine sich nicht an bestimmte Personen wendende auf die Veräußerung von Wertpapieren oder Veranlagungen gerichtete Willenserklärung im Sinne des § 861 ABGB (Offerte) vorliegt. Richtet sich die Willenserklärung an einen Personenkreis von mehr als 250 Personen, so gilt das Angebot als öffentlich, wenn nicht der Anbieter in einem anderen Zusammenhang das Gegenteil beweist. Ein öffentliches Angebot im Inland ist grundsätzlich nicht erforderlich, ausreichend ist nach der Verwaltungspraxis, dass die Anteilscheine im In- oder Ausland (z.B. Deutschland) öffentlich angeboten werden.

Für die steuerliche Behandlung ist schließlich von Bedeutung, ob ein Meldefonds im Sinne der §§ 42 Abs. 1 und 40 Abs. 2 Z 2 ImmoInvFG vorliegt. Die Qualifikation als Meldefonds setzt voraus, dass die Kapitalanlagegesellschaft tägliche Meldungen der Kapitalertragsteuer auf Bewirtschaftungsgewinne und Wertpapier- und Liquiditätsgewinne (jeweils einschließlich des Ertragsausgleichs) sowie periodische Meldungen der Ausschüttung und des ausschüttungsgleichen Ertrages an die Meldestelle nach § 7 Abs 3 ImmoInvFG (Österreichische Kontrollbank oder OeKB) vornimmt. Zudem müssen die ausschüttungsgleichen Erträge durch den steuerlichen Vertreter gegenüber dem BMF nachgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen ist UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe als weißer Immobilienfonds anzusehen, da dessen Erträge durch den steuerlichen

Vertreter dem BMF gegenüber nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der Verwaltungspraxis werden zudem dessen Anteile im Rahmen eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht angeboten. Ob ein Meldefondsgemäß §§ 42 Abs. 1 und 40 Abs. 2 Z 2 ImmoInvFG vorliegt, kann den Datenbanken der OeKB entnommen werden.

Die steuerliche Behandlung der Erträge aus Anteilen an ausländischen Immobilienfonds hängt vom Steuerstatus des Anlegers ab: Bei in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen und juristischen Personen sind die Erträge des Grundstückssondervermögens einkommen- oder körperschaftsteuerpflichtig. Werden die Anteilscheine im Privatvermögen gehalten, gehören die Erträge zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Einkommensteuergesetz (EStG).

Befinden sich die Anteilscheine in Betriebsvermögen, handelt es sich um nach den §§ 21 bis 23 EStG steuerpflichtige Betriebseinnahmen.

Umfang der Steuerpflicht

Nach dem Konzept des ImmoInvFG werden nicht nur laufende Gewinne aus der Vermietung der Immobilien des Grundstückssondervermögens ertragsteuerlich erfasst, sondern auch realisierte und nicht realisierte Wertzuwächse des Immobilienvermögens und Gewinne, die sich aus der Veranlagung von (noch) nicht in Immobilien investierten liquiden Mitteln ergeben. Die steuerliche Bemessungsgrundlage setzt sich daher aus a) Bewirtschaftungsgewinnen, b) Aufwertungsgewinnen und c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen zusammen.

a) Bewirtschaftungsgewinne sind gemäß § 14 Abs. 3 ImmoInvFG Erträge für die entgeltliche Überlassung der vom Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften zuzüglich sonstiger Erträge aus der laufenden Bewirtschaftung und abzüglich der damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen. Die Geltendmachung einer Abschreibung für die Wertminderung von Gebäuden ist nach § 14 Abs. 3 ImmoInvFG unzulässig. Anstelle dieser Abschreibung kann jedoch eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 10 % bis 20 % der jährlichen Nettomieteinnahmen gebildet werden. Diese Instandhaltungsrücklage umfasst zum einen den gesamten Instandsetzungsaufwand im Sinne des § 28 EStG,

zum anderen aber auch Teile des Herstellungsaufwands sowie des Instandhaltungsaufwands im Sinne des § 28 EStG. Die genannten Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen sowie größere Instandhaltungsmaßnahmen sind daher mit der Instandhaltungsrücklage zu verrechnen. Lediglich kleinere Instandhaltungsaufwendungen dürfen sofort abgezogen werden.

- b) Aufwertungsgewinne sind gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG Erträge, welche aus der gemäß § 29 ImmoInvFG verpflichtend mindestens einmal jährlich durchzuführenden Bewertung des Immobilienvermögens durch zwei Sachverständige resultieren. Von diesen Aufwertungsgewinnen, die keiner Kürzung durch latente Steuern unterliegen dürfen, sind bei weißen Immobilienfonds lediglich 80 % steuerpflichtig. Unklar ist derzeit noch, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer solchen Bewertung auch für ausländische Immobilienfonds und damit für das vorliegende Sondervermögen besteht. Im vorliegenden Fall erscheint eine Übernahme der vom deutschen Sachverständigenausschuss festgestellten Wertdifferenzen für Zwecke der österreichischen Besteuerung zulässig.
- c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sind gemäß § 14 Abs. 5 ImmoInvFG Erträge, die sich aus den auf Fondsebene erzielten Kapitalerträgen aus der Veranlagung des zulässigen liquiden Vermögens des Sondervermögens ergeben.

Innerhalb der einzelnen Gewinnarten können sich auch Verluste ergeben. Ein Verlustvortrag ist jedenfalls ausgeschlossen. Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinne aus ausländischen Immobilien dürfen nicht mit Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinnen aus inländischen Immobilien oder den Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen verrechnet werden. Darüber hinaus sind ausländische Verluste mit ausländischen Gewinnen aus demselben Staat (per-country-limitation) zu verrechnen.

Besteuerungskonsequenzen beim Anleger (Einkommensteuer)

Die steuerlichen Konsequenzen differenzieren nach dem steuerlichen Status des Anlegers. Im Folgenden wird die steuerliche Situation von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die den Anteil im Privat- oder Betriebsvermögen

halten, von Kapitalgesellschaften und Privatstiftungen beschrieben.

Natürliche Person, die den Anteil im Privatvermögen hält

Kommt es innerhalb von vier Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres des vorliegenden Immobilienfonds zu einer Gewinnausschüttung, unterliegt diese der Kapitalertragsteuer von 25 % und der Endbesteuerung, wenn für den Anteil eine kuponauszahlende Stelle im Inland besteht. Anderenfalls unterliegt die Ausschüttung dem besonderen Steuersatz von 25 %, der im Wege der jährlichen Veranlagung erhoben wird (Veranlagungsendbesteuerung).

Insoweit nicht der (gesamte) Jahresgewinn innerhalb von vier Monaten nach Ende des Fondsgeschäftsjahres ausgeschüttet wird, kommt es zum Ansatz ausschüttungsgleicher Erträge (fiktive Ausschüttung). Diese unterliegen der Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz von 25 % im Rahmen der Veranlagung (Veranlagungsendbesteuerung). Ein Kapitalertragsteuerabzug wird auch bei Inlandsverwahrung nicht vorgenommen. Der Ansatz ausschüttungsgleicher Erträge erfolgt spätestens vier Monate nach Ende des Fondsgeschäftsjahres. Kommt es nach Ablauf von vier Monaten nach Ende des Fondsgeschäftsjahres zu einer Ausschüttung, ist diese Ausschüttung insoweit steuerfrei, als die betreffenden Erträge bereits im Rahmen der ausschüttungsgleichen Erträge erfasst wurden.

Sowohl im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs als auch im Rahmen der Veranlagungsendbesteuerung kommen die Grundsätze der Endbesteuerung zum Tragen. Sofern der Anleger – hinsichtlich des gesamten Einkommens – nach Maßgabe des Normalsteuersatzes zu einem niedrigeren als dem linearen Steuersatz von 25 % besteuert wird, kann er – hinsichtlich sämtlicher endbesteuerungsfähiger Kapitaleinkünfte – die Option auf die Besteuerung nach dem Normalsteuersatz (progressiver Tarif nach § 33 Abs. 1 EStG) ausüben (§ 97 Abs. 4 EStG und § 37 Abs. 8 EStG).

Für – im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fondsanteile anfallende – Werbungskosten besteht ein Abzugsverbot.

Anteile an ausländischen Immobilienfonds, für die eine inländische kuponauszahlende Stelle im Inland besteht, unterliegen zusätzlich der Sicherungssteuer. Die kuponauszahlende

Informationen für in Österreich ansässige Anleger

Stelle hat Sicherungssteuer von 1,5 % des Anteilswertes zum 31. Dezember eines jeden Jahres einzubehalten, wenn der Anleger eine Offenlegung seines Anteilsbesitzes gegenüber dem Wohnsitzfinanzamt unterlässt. Im Fall des unterjährigen Verkaufes, der Entnahme oder der Verbringung auf ein ausländisches Depot ist das entsprechende monatliche Vielfache von 0,125 % anzuwenden (bei Veräußerung im April beträgt die Sicherungssteuer 0,5 % des Anteilswertes [4 Monate x 0,125 %]).

Natürliche Person, die den Anteil im Betriebsvermögen hält

Ausschüttungen und ausschüttungsgleiche Erträge unterliegen der Endbesteuerung bzw. einer Veranlagungsendbesteuerung zum Steuersatz von 25 %. Die Ausführungen für natürliche Personen, die den Anteil im Privatvermögen halten, sind sinngemäß anzuwenden.

Kapitalgesellschaft

Ausschüttungen und ausschüttungsgleiche Erträge unterliegen bei Kapitalgesellschaften als Investoren der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Zusätzlich ist bei Anteilen auf einem österreichischen Depot im Zeitpunkt der Ausschüttung die Kapitalertragsteuer von 25 % einzubehalten, deren Abzug bei Abgabe der Befreiungserklärung gemäß § 94 Z 5 EStG unterbleibt. Die Kapitalertragsteuer wird im Zuge der Veranlagung auf die anfallende Körperschaftsteuer angerechnet.

Privatstiftung

Ausschüttungen und ausschüttungsgleiche Erträge aus Anteilen an Immobilienfonds unterliegen bei Privatstiftungen – nach Maßgabe der allgemeinen Voraussetzungen – der Zwischenbesteuerung. Danach fällt für diese Erträge eine Körperschaftsteuer in Höhe von 25 % (ab Veranlagung 2011) 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. Für Ausschüttungen an die Privatstiftung ist die Befreiung von der Kapitalertragsteuer nach § 94 Z 11 EStG anzuwenden.

Verhältnis zu Doppelbesteuerungsabkommen

Nach § 40 Abs. 1 ImmoInvFG bleiben Gewinne und Verluste aus ausländischen Immobilien außer Ansatz, wenn auf Grund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder einer Maßnahme gemäß § 48 Bundesabgabenordnung (BAO) die Einkünfte dieser Immobilie von der Besteuerung ausgenommen sind. Nach § 42 Abs. 1 ImmoInvFG ist die Bestimmung des § 40 ImmoInvFG auch auf ausländische Immobilienfonds anzuwenden. Wenngleich die Gesetzesmaterialien unklar sind, geht die Verwaltungspraxis derzeit von der Anwendung der abkommensrechtlichen Vorschriften auf ausländische Immobilienfonds aus.

Demnach hat Österreich bei ausländischem Immobilienvermögen im Staat der Belegenheit der Immobilie nur dann ein Besteuerungsrecht, wenn mit diesem Staat die Anrechnungsmethode (Art. 23 B OECD-MA) vereinbart wurde (z. B. USA, Italien). Die im Belegenheitsstaat erhobene Einkommensteuer ist – vorbehaltlich des Anrechnungshöchstbetrages – auf die österreichische Steuerschuld im Rahmen der Veranlagung anzurechnen oder des Antrages nach § 240 BAO anzurechnen. Nach der Verwaltungspraxis dürfen zusätzlich latente Steuern nach § 48 BAO angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass im Verhältnis zum Belegenheitsstaat der Immobilien die Anrechnungsmethode anzuwenden ist.

Ist hingegen mit dem Staat, in dem die Immobilie belegen ist, die Befreiungsmethode (Art. 23 A OECD-MA) vereinbart (z. B. Deutschland, Frankreich, Belgien, Niederlande), dürfen die ausländischen Erträge aus solchen Immobilien beim inländischen Anteilseigner nur für Zwecke des Progressionsvorbehalts angesetzt werden. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die in Österreich steuerbefreiten Erträge nur bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes zu berücksichtigen sind, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anteilseigners anzusetzen ist. Ein anderes Ergebnis könnte sich nur dann ergeben, wenn der Immobilienfonds die ausländischen Immobilien nicht direkt oder über eine transparente Personengesellschaft, sondern über eine ausländische Kapitalgesellschaft hält. Nach der Verwaltungspraxis soll jedoch derzeit auch in diesen Fällen die Befreiungsmethode zur Anwendung kommen.

Die abkommensrechtlichen Vorschriften sind nach der Verwaltungspraxis nicht bereits bei Ausschüttung (d. h. in Form einer geringeren Bemessungsgrundlage für die

Kapitalertragsteuer oder einer geringen Kapitalertragsteuer infolge der Anrechnung der ausländischen Ertragsteuern), sondern erst im Rahmen eines Rückerstattungs- oder Veranlagungsverfahrens anzuwenden.

Steuerpflicht bei Übertragung der Anteilscheine

Die Veräußerung der Anteile löst beim Anleger den Zufluss ausschüttungsgleicher Erträge, die zwischen dem Beginn des Fondsgeschäftsjahres und dem Veräußerungszeitpunkt im Fondsvermögen erwirtschaftet wurden. Grundsätzlich sind die ausschüttungsgleichen Erträge nach einer Pauschalermethode zu ermitteln. Steuerpflichtig ist demnach der Unterschiedsbetrag zwischen dem im Veräußerungszeitpunkt festgestellten Rücknahmepreis und dem im letzten Kalenderjahr festgestellten Rücknahmepreis, mindestens jedoch 0,8 % des bei der Veräußerung festgesetzten Rücknahmepreises für jeden angefangenen Behaltemonat. Statt des Rücknahmepreises kann auch der veröffentlichte Rechenwert herangezogen werden. Nach der Verwaltungspraxis kann jedoch der Anleger auf einen späteren Zeitpunkt (z. B. Ende des Fondsgeschäftsjahres) nachgewiesene ausschüttungsgleiche Erträge heranziehen. Auf die Besteuerungsmodalitäten sind die oben genannten Grundsätze (Steuersatz, Endbesteuerungswirkung) sinngemäß anzuwenden.

Eine darüber hinaus gehende Wertsteigerung des Anteils gilt als Veräußerungsgewinn, der bei Zugehörigkeit zum Privatvermögen steuerfrei ist, sofern zwischen dem Erwerb und der Veräußerung mehr als ein Jahr (Spekulationsfrist) liegt. Veräußerungsverluste können grundsätzlich nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Im Fall einer Steuerpflicht kommt bei natürlichen Personen der allgemeine Einkommensteuertarif (bis zu 50 %) bzw. bei Privatstiftungen der Normalsteuersatz von 25 % zur Anwendung.

Änderungen durch das Budgetbegleitgesetz 2011

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.

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.

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.

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.

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 Be-

Informationen für in Österreich ansässige Anleger

steuerung 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. Januar 2011 erworben wurden, ist dagegen das derzeit geltende Steuersystem anzuwenden (Altbestand).

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.

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 Ausgabebauschlag) nicht mehr vom Veräußerungsgewinn abgezogen werden. Fallen die Werbungskosten hingegen bei Veräußerungen des Altbestandes an, können sie von den steuerpflichtigen Spekulationsgewinnen anteilig abgezogen werden.

Der Sicherungssteuer wurde abgeschafft.

Darüber hinaus kommt es bei Privatstiftungen ab der Veranlagung für 2011 zur Anhebung der Zwischenbesteuerung von 12,5% auf 25%.

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 Anteilswerb bis zum 31. Dezember 2010 bei der Übertragung der Anteile grundsätzlich keine Änderungen.

Gebühren und Verkehrssteuern

Die unentgeltliche Übertragung der Anteile aus ausländischen Immobilienfonds unterliegt in Österreich keiner Erbschafts- und Schenkungssteuer. Schenkungen unter Lebenden unterliegen unter bestimmten Umständen einer Meldeverpflichtung gegenüber dem zuständigen Finanzamt. Eine unentgeltliche Übertragung der Anteile am Immobilienfonds auf eine privatrechtliche Stiftung (z. B. österreichische Privatstiftung) oder auf eine damit vergleichbare Vermögensmasse löst grundsätzlich Stiftungseingangssteuer in Höhe von 2,5% aus, die sich unter bestimmten Voraussetzungen auf 25% erhöht.

Der Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen unterliegt auch dann nicht der (österreichischen) Grunderwerbsteuer, wenn inländische Grundstücke im Sondervermögen enthalten sind. Auch darüber hinaus fallen beim Kauf, beim Verkauf oder der Einlösung der Anteilscheine keine Gebühren oder Verkehrssteuern (inklusive Umsatzsteuer) an.

Richtlinie 2003/48/EG

Am 1. Juli 2005 ist die Richtlinie des Rates 2003/48/EG vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (ABl. L 157/38) in Kraft getreten.

Grundsätzlich sieht die Richtlinie einen automatischen Informationsaustausch zwischen den EU-Mitgliedstaaten vor, der auch in Deutschland umgesetzt wurde. Davon ausgenommen sind Belgien, Luxemburg und Österreich, die eine EU-Quellensteuer in Höhe von 20% erheben. Mit 1. Juli 2011 steigt die EU-Quellensteuer auf 35% an. Von der Erhebung der EU-Quellensteuer kann abgesehen werden, sofern der wirtschaftliche Eigentümer der Zinsen aus der Anleihe, der eine natürliche Person ist, eine Bescheinigung nach Art. 13 Abs. 2 der Richtlinie 2003/48/EG vorgelegt hat (bei Verwahrung in Belgien oder Österreich) oder dem automatischen Informationsaustausch nach Art. 9 der Richtlinie 2003/48/EG zugestimmt hat (bei Verwahrung in Luxemburg). Die Bescheinigung wird dem Anleger von der zuständigen Behörde seines EU-Mitgliedstaates, in der Regel seinem Wohnsitzfinanzamt, ausgestellt.

Nach österreichischer Verwaltungspraxis gelten Ausschüttungen eines ausländischen Immobilienfonds grundsätzlich nicht als Zinsen im Sinne des EU-Quellensteuergesetzes und der Richtlinie 2003/48/EG. Davon ausgeschlossen sind Immobilienfonds, die eine Option nach Art 4. Abs. 3 der Richtlinie 2003/48/EG ausgeübt haben. Zudem können Steuerverwaltungen anderer Mitgliedstaaten (einschließlich Deutschlands) eine abweichende Auffassung vertreten und somit die Ausschüttungen dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2003/48/EG unterwerfen. Im zuletzt genannten Fall würde der Informationsaustausch oder die EU-Quellensteuer zur Anwendung kommen, sofern der österreichische Anleger die Anteilscheine auf einem ausländischen Depot oder ein ausländischer Anleger die Anteilscheine auf einem österreichischen Depot verwahrt.

Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen beruhen auf der derzeit geltenden Rechtslage und der aktuellen Verwaltungspraxis. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstrichterlichen Urteile und auch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Da die Besteuerung von Immobilieninvestmentfonds im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2011 wesentlich geändert worden ist und es dazu weder Rechtssprechung noch veröffentlichte Finanzverwaltungspraxis gibt, bestehen erhebliche Unsicherheiten bei der Auslegung der neuen gesetzlichen Bestimmungen. Zudem enthält das Budgetbegleitgesetz 2011 eine Verordnungsermächtigung. Folglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch die künftige Verordnung des BMF oder infolge der (weiteren) Novellierung der ertragssteuerlichen Bestimmungen und der Vorschriften des ImmoInvFG keine Änderungen der Rechtslage ergeben. Schließlich ist zu beachten, dass eine Novellierung der Investmentfondsrichtlinien 2008 beabsichtigt ist, die Änderungen der Verwaltungspraxis bewirken kann.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass Änderungen auf der OECD Ebene zu erwarten sind, die eine Änderung der Verwaltungspraxis bei grenzüberschreitenden Sachverhalten nach sich ziehen werden. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass auch auf europäischer Ebene die Europäische Kommission Änderungen der Richtlinie 2003/48/EG vorgeschlagen hat (z. B. hin-

sichtlich des Anwendungsbereiches und der Befreiung von der EU-Quellensteuer).

Es kann daher keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtssprechung oder einen Erlass der Finanzverwaltung nicht ändert.

Potenziellen Käufern von Anteilscheinen wird empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens, der Veräußerung sowie der Einlösung der Anteilscheine ihren steuerlichen Berater zu konsultieren.

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens sowie zu den aktuellen Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis werden in den jährlich erscheinenden Jahresberichten veröffentlicht.

Allgemeine Vertragsbedingungen

Allgemeine Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH,
München,**
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen,

die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

§ 1 Grundlagen

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
- (2) Sie legt bei ihr eingelegtes Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
- (3) Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
- (4) Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden nachstehend und in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
- (5) Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen Vertragsbedingungen und dem InvG.

§ 2 Depotbank

- (1) Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
- (2) Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

§ 3 Sachverständige

- (1) Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus drei Mitgliedern und wenigstens einem, maximal drei Ersatzmitgliedern zu bestehen hat.
- (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.
- (3) Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:
 - a) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
 - b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.
- (4) Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
- (5) Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des Abs. 2 Satz 1, der nicht einem von der

Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde.

- (6) Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des Abs. 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

- (1) Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

- (3) Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteiltrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 bleiben hiervon unberührt.
- (4) Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. 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. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.



Allgemeine Vertragsbedingungen

§ 5 Anlagegrundsätze

- (1) Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Vertragsbedingungen“,
 - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
 - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
 - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
 - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.
- (2) Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

- (1) Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
- (2) Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Abs. 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:
 - a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
 - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
 - c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen

Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

- d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
 - e) Wertpapiere, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
 - f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.
- (3) Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
 - (4) Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

(5) Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in einer Kombination der folgenden Vermögensgegenstände angelegt werden:

- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente;
- von Einlagen bei dieser Einrichtung;
- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Für die in Abs. 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

(6) Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem

Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

(7) Die Grenze in Abs. 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. 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 Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

(8) Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

(1) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

(2) Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.

(3) Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effekengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und

Allgemeine Vertragsbedingungen

55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

- (1) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340 b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
- (2) Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
- (3) Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

- (1) Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Abs. 3 Satz 2 InvG nicht überschritten wird. 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. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.
- (2) Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien bzw. von Immobilien-Gesellschaften im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen

die jeweiligen 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.

§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

- (1) Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen übertragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn
 - a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden;
 - b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen;
 - c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht wesentlich voneinander abweichen;
 - d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenen Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenen Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmeprozess vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat. Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann ein anderer Übertragungstichtag bestimmt werden; § 44 Abs. 3 und 6 InvG ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des auf-

nehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Beschluss der Gesellschaft zur Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen ist bekannt zu machen; § 43 Abs. 5 Satz 1 InvG ist entsprechend anzuwenden. Die Übertragung darf nicht vor Ablauf von drei Monaten nach Bekanntmachung erfolgen, falls nicht mit der Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenen Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.

- (3) Abs. 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Abs. 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.
- (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.

§ 11 Anteilscheine

- (1) Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Zur Deckung der Giro-Sammelbestände bei Wertpapier-sammelbanken können Anteilscheine über eine größere Zahl von Anteilen (Globalurkunden) ausgestellt werden.
- (2) Die Anteile können verschiedene Rechte, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
- (3) Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
- (4) Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über.

Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.

- (5) Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Vertragsbedingungen“.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

- (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.
- (2) Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
- (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 jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.
- (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.
- (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

Allgemeine Vertragsbedingungen

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 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.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

- (1) Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Abs. 5 genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, sind der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.
- (2) Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorsehen.
- (3) Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Abs. 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.

- (4) Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag.
- (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.

§ 14 Kosten

In den „Besonderen Vertragsbedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

- (1) Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
- (2) Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
- (3) Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, § 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.
- (4) Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

- (1) Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.
- (2) Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von Euro 150 Millionen unterschreitet.
- (3) Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
- (4) Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

- (1) Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.
- (2) Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
- (3) Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung

oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien mit einem Hinweis auf ihr Inkrafttreten bekannt gemacht und treten – mit Ausnahme der Änderungen nach Abs. 4 und 5 – frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft.

- (4) Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die Bekanntmachung erfolgt gemäß Abs. 3.
- (5) Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Abs. 3.

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

- (1) Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
- (2) Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

Besondere Vertragsbedingungen

Besondere Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, München, (nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen

„UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe“ (nachstehend „Sondervermögen“ genannt).

Diese „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten nur in Verbindung mit den für Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Vertragsbedingungen“.

DEPOTBANK

§ 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 2 Immobilien

(1) Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und Abs. 2 InvG) erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;

d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);

e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;

f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.

(2) Das Sondervermögen muss überwiegend aus in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz belegenen Immobilien im Sinne von Abs. 1 bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit entsprechenden Vermögensgegenständen bestehen.

(3) Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Abs. 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.

(4) Um eine angemessene regionale Streuung der Vermögensgegenstände im Sinne von Abs. 2 zu gewährleisten, können jeweils bis zu maximal 20 % des Wertes des Sondervermögens in einem in Abs. 2 genannten Staat investiert werden.

(5) Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Abs. 1 Buchstaben b), c), e) und f) sowie Abs. 3 und 4 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

(1) Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der

Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände und/oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen und -grenzen nach § 2 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

- (2) Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
- a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind;
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist;
 - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist;
 - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt;
 - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

- (1) Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
- (2) Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene

Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung und / oder Verwertung des Grundstückes ermöglicht wird.

§ 5 Höchstliquidität

- (1) Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
 - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
 - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Kaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und Immobilien-Gesellschaften und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.
- (2) Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens können in Bankguthaben gehalten werden.
- (3) Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Abs. 1 und 2 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 6 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

Besondere Vertragsbedingungen

§ 7 Wertpapiere öffentlicher Aussteller

Die Gesellschaft darf in Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten folgender Aussteller mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen:

- die Bundesrepublik Deutschland,
- die Bundesländer:
 - Baden-Württemberg,
 - Bayern,
 - Berlin,
 - Brandenburg,
 - Bremen,
 - Hamburg,
 - Hessen,
 - Mecklenburg-Vorpommern,
 - Niedersachsen,
 - Nordrhein-Westfalen,
 - Rheinland-Pfalz,
 - Saarland,
 - Sachsen,
 - Sachsen-Anhalt,
 - Schleswig-Holstein,
 - Thüringen.

§ 8 Derivate mit Absicherungszweck

- (1) Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
- (2) Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus

Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
 - b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswertes ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
 - c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
 - d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
 - e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.
- Dabei darf der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Zins- und Aktienkursrisiko oder das Währungskursrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Wertes des Sondervermögens übersteigen.
- (3) Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der

„Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

- (4) Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems - in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.
- (5) Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
- (6) Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
- (7) Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 9 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

§ 10 Anlageausschuss

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußernden Vermögensgegenstände des Rates eines Anlageausschusses bedienen.

ANTEILKLASSEN

§ 11 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Rechte; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 12 Ausgabe- und Rücknahmepreis sowie Rückgabefrist

- (1) Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren oder keinen Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Rücknahmeabschlag beträgt 3 % des Anteilwertes und steht dem Sondervermögen zu. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren oder keinen Rücknahmeabschlag zu berechnen.
- (2) Sofern und sobald die Rücknahmeverlangen (Rückgabeerklärungen) eines Anlegers, die innerhalb eines Handelstages bei der Depotbank eingehen, in ihrer Summe einen Betrag von EUR 20.000,00 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 Rückgabe-

Besondere Vertragsbedingungen

erklärung 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.

§ 13 Kosten¹

- (1) Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine vierteljährliche Vergütung von derzeit 0,75 % p. a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
- (2) Wird für das Sondervermögen eine Immobilie erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,25 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises bzw. - bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen - in Höhe von 1,25 % der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen.
- (3) Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,25 % des Wertes des am Ende eines jeden Geschäftsjahres festgestellten Inventarwertes des Sondervermögens.
- (4) Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
 - a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
 - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs und Rechtsverfolgungskosten);
 - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
 - d) bankübliche Depotgebühren;
 - e) Kosten des Sachverständigenausschusses sowie die Kosten sonstiger Sachverständiger, die Bewertungen gemäß § 67 Abs. 5 und Abs. 7 sowie § 68 Abs. 2 InvG vornehmen; Kosten des Anlageausschusses;
 - f) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
 - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
 - h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern;
 - j) im Zusammenhang mit dem Erwerb, Halten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
 - k) die im Zusammenhang mit der erstmaligen Vertriebszulassung der Anteile des Sondervermögens im Ausland entstehenden Kosten (Rechtsberatungskosten, Verwaltungsgebühren, Übersetzungskosten, etc.) sowie die zur Aufrechterhaltung der Vertriebszulassung im Ausland entstehenden Kosten.
- (5) Die Regelungen der Abs. 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig

¹ Diese Regelung unterlag nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Abs. 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Sondervermögens.

- (6) Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 4 belastet, müssen diese billigen Ermessens entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.
- (7) Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 14 Ausschüttung

- (1) Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft zum 30. November des laufenden Geschäftsjahres eine Zwischenausschüttung vornehmen.

- (2) Von den nach Abs. 1 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.
- (3) Veräußerungsgewinne - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs- und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
- (4) Ausschüttbare Erträge gemäß den Abs. 1 bis 3 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.
- (5) Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
- (6) Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen. Zwischenausschüttungen erfolgen ebenfalls bei den in der entsprechenden Bekanntmachung genannten Zahlstellen.

§ 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Mai und endet am 30. April des darauf folgenden Kalenderjahres.

§ 16 Namensbezeichnung

Die Namensbezeichnung für das Sondervermögen „UBS (D) 3 Kontinente Immobilien“ wird in „UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe“ geändert. Die Rechte der Anleger aus Anteilen und entsprechenden Anteilscheinen mit den früheren Namensbezeichnungen „UBS (D) 3 Kontinente Immobilien“ und „SKAG 3 Kontinente“ bleiben unberührt. Sie besitzen weiterhin Gültigkeit.



Gremien

Kapitalanlagegesellschaft:

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

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

Amtsgericht / Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2010:

7,5 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2010:

7,5 Mio. EUR

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Dr. Christine Bernhofer
Dr. Tilman Hickl
Jörg Sihler

Aufsichtsrat:

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

Hans-Peter Rupprecht
Siemens Financial Services GmbH
Leiter Treasury and Investment Management
– Stellvertretender Vorsitzender –

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

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

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

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

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Depotbank:

CACEIS Bank Deutschland GmbH
Sitz München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 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:

Thomas W. Stroh
Dipl.-Ing., Architekt,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Bonn
– Vorsitzender –

Eberhard Hörmann
Dipl.-Ing., Architekt,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München
– Stellvertretender Vorsitzender –

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger
FRICS MAI,
Frankfurt am Main

Ersatzmitglied:
Uwe Ditt
Betriebswirt BdH,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 1. März 2012

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

© 2012 UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH

