

# UBS-3S

Jahresbericht zum 30. April 2015

**UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe**

UBS Real Estate GmbH (vormals: UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH)

Verwahrstelle: CACEIS Bank Deutschland GmbH



Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate GmbH (vormals: UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH) die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2015 gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2012 und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Weitere Informationen, insbesondere zum Ablauf der halbjährlichen Auszahlung an die Anleger, finden Sie auf der Website [www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland](http://www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland).

**Hinweis:**

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

**Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie und kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des eventuell angefallenen Ausgabeaufschlages und Rücknahmeabschlages abgezogen. Diese Aussage bezieht sich auf alle im Jahresbericht genannten Renditekennzahlen.**

# Kennzahlen auf einen Blick

## UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Stand 30.4.2015

|                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| International Securities Identification Number (ISIN) | DE0009772681 |
| Wertpapier-Kennnummer (WKN)                           | 977 268      |
| Auflagedatum                                          | 13.10.2003   |

## Kennzahlen zum Stichtag

|                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Fondsvermögen (netto)                                      | 242,2 Mio. EUR         |
| Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)        | 131,0 Mio. EUR         |
| davon direkt gehalten                                      | 122,1 Mio. EUR         |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>1</sup> | 8,9 Mio. EUR           |
| Fondsobjekte gesamt                                        | 11                     |
| davon direkt gehalten                                      | 10                     |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten              | 1                      |
| Gesamtnutzfläche                                           | 161.007 m <sup>2</sup> |
| Stichtagsbezogene Vermietungsquote <sup>2</sup>            | 89,4%                  |

## Veränderungen im Berichtszeitraum

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Verkäufe von Objekten                                 | 5          |
| Ausschüttung am                                       | 25.9.2014  |
| Ausschüttung je Anteil                                | 0,24 EUR   |
| Zwischenausschüttung / Auszahlung am                  | 19.12.2014 |
| Zwischenausschüttung / Auszahlung je Anteil           | 0,43 EUR   |
| BVI-Rendite <sup>3</sup> 1.5.2014 bis 30.4.2015       | -3,9%      |
| BVI-Rendite <sup>3</sup> seit Auflegung am 13.10.2003 | 3,7%       |
| Anteilwert                                            | 6,98 EUR   |
| Rücknahmepreis inkl. 3% Abschlag                      | 6,77 EUR   |
| Ausgabepreis inkl. 5% Aufschlag                       | 7,33 EUR   |

Das Sondervermögen wurde gemäß § 145 Abs. 2 und 4 Investmentgesetz (InvG) noch nicht auf die Vorschriften des InvG in der seit 8. April 2011 bzw. 1. Juli 2011 gültigen Fassung umgestellt. Auch eine Umstellung auf das seit dem 22. Juli 2013 gültige Kapitalanlagerecht erfolgte bislang nicht. Der Jahresbericht wurde nach den Vorgaben des InvG und der Investment-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grund werden in diesem Jahresbericht teilweise Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

<sup>1</sup> Soweit keine 100%-Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften gehalten wird, sind die Verkehrswerte anteilig entsprechend der Beteiligungsquote eingerechnet.

<sup>2</sup> Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

<sup>3</sup> Die Berechnungsmethode erfolgt nach der BVI-Methode; Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert. Aus Vergleichbarkeitszwecken weichen wir hinsichtlich der Berücksichtigung der Ausschüttungen/Auszahlungen seit Kündigungsdatum des Sondervermögens zur Methode des BVI für Offene Immobilienfonds in Auflösung ab. Eine Wiederanlage der Ausschüttungen/Auszahlungen ist ausgeschlossen.

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kennzahlen auf einen Blick .....                                                                                                                  | 3  |
| Inhaltsverzeichnis .....                                                                                                                          | 4  |
| Bericht des Fondsmanagements .....                                                                                                                | 5  |
| Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung .....                                                                                                  | 13 |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 .....                                                                                         | 18 |
| Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation .....                                                 | 19 |
| Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 Teil II: Bestand der Liquidität .....                                                                          | 27 |
| Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen ..... | 28 |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2015 .....                                                    | 30 |
| Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 .....                                                                                        | 31 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2014 bis 30.4.2015 .....                                                                   | 33 |
| Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung .....                                                                                               | 35 |
| Verwendungsrechnung zum 30.4.2015 mit Erläuterung .....                                                                                           | 37 |
| Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2014 bis 30.4.2015 .....                                                                                   | 38 |
| Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens .....                                                                                              | 39 |
| Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht) .....                                                                                                 | 40 |
| Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht) .....                                                                                              | 41 |
| Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers .....                                                                                                     | 42 |
| Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger .....                                                                                   | 43 |
| Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger .....                                                                                    | 52 |
| Eine Zusammenfassung der steuerpflichtigen Grundlagen ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben: .....                                           | 52 |
| Gremien .....                                                                                                                                     | 55 |

# Bericht des Fondsmanagements

## Europäische Immobilienmärkte

Die Stimmung in der europäischen Wirtschaft hat sich im Verlauf der letzten zwölf Monate deutlich verbessert, und die Erwartung für das BIP-Wachstum im Jahr 2015 für die Eurozone hat sich im Jahresverlauf kontinuierlich gesteigert. Auch die Arbeitsmärkte haben sich in den meisten europäischen Ländern stabilisiert bzw. positiv entwickelt, wenngleich regional sehr unterschiedlich. Dies hat in vielen europäischen Kernländern das Vertrauen der Konsumenten gestärkt, was zu einem Anstieg der Einzelhandelsumsätze und damit zu einer Stimulierung des produzierenden Sektors geführt hat. Der deutliche Fall des Ölpreises und das niedrige Inflationsumfeld haben die Kaufkraft der Konsumenten weiter gestärkt, so dass mit einer anhaltenden Wirtschaftserholung gerechnet wird. Die Implementierung des Quantitative Easing (QE) der EZB im Januar 2015 hat den Wert des Euro verringert; dies sollte zu steigenden Exporten in der Eurozone führen.

Nach zwei Jahren hat die Eurozone im Jahr 2014 mit einem Wirtschaftswachstum von 0,9% die Rezession verlassen. Die deutsche Volkswirtschaft ist und bleibt der Wachstumsmotor in der Eurozone. Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2014 betrug 1,6%. Für das Jahr 2015 wird sogar ein Wachstum von 2,4% prognostiziert. Aber auch in den Ländern, die frühzeitig mit Strukturreformen begonnen haben, wird eine deutliche Erholung der Wirtschaft erwartet. Für das Jahr 2015 wird in Irland mit einem Anstieg von 3,4%, in den Niederlanden von 1,5%, in Portugal von 1,7% sowie in Spanien von 2,5% gerechnet. Demgegenüber beeinträchtigt der Reformstau in Frankreich und Italien das Wirtschaftswachstum, und es wird für das Jahr 2015 nur ein Anstieg von 1,2% bzw. 0,3% für diese Länder prognostiziert. Die europäischen Volkswirtschaften außerhalb der Eurozone setzen ihren Aufwärtstrend fort. In Großbritannien wird für das Jahr 2015 ein ähnlich hohes Wirtschaftswachstum wie im Vorjahr erwartet (2,8%), und für Schweden wird mit einem Anstieg um die 2% gerechnet.

Das Ausmaß der Krisenbewältigung und die strukturellen Probleme in einigen Ländern ist eine Generationsaufgabe, während die makroökonomischen Zahlen zu passen scheinen. Für den möglichen Fall des Austritts Griechenlands aus der Eurozone ergeben sich nicht vorhersehbare Risiken, auch wenn die Finanzmärkte dies bisher verhältnismäßig gelassen sehen. Das geopolitische Risiko des Russland-Ukraine Konfliktes hält weiter an, wobei die Auswirkungen auf die europäische Gesamtwirtschaft bisher gering erscheinen.

Auf Grundlage eines sich verbessernden gesamtwirtschaftlichen Ausblicks hat sich nicht nur das Investorensentiment weiter positiv verändert, sondern auch viele Flächennachfragemärkte zeigen seit der zweiten Jahreshälfte 2014 Erholungstendenzen. Investoren haben damit begonnen, ihr Investmentprofil leicht in Richtung riskantere Strategien zu verschieben, vor allem aufgrund der verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Core-Segmentes. Das Investitionsvolumen in europäische Immobilien betrug im Jahr 2014 ca. 225,0 Mrd. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von mehr als 36% im Vergleich zum Vorjahr und hat das Allzeithoch aus dem Jahr 2007 nur um etwa 10%

unterschritten. Mit einem Investmentvolumen von 4,6 Mrd. EUR wurde in Irland das höchste Investmentvolumen der Geschichte erzielt. Auch in Spanien wurde für das Gesamtjahr 2014 fast ein neuer Investitionshöchststand (10,1 Mrd. EUR) erreicht. Andere sogenannte „Recovery-Märkte“ wie die Niederlande, Italien und Portugal haben signifikante Anstiege in den Investitionsvolumina verzeichnen können. Mit einem Volumen von mehr als 26,0 Mrd. EUR ist das zweitbeste Jahresergebnis der Geschichte erzielt worden, obwohl zu Beginn des Jahres 2014 die Investoren in Frankreich sich sehr zurück gehalten haben. Großbritannien und Deutschland verzeichneten ebenfalls Anstiege der Transaktionsvolumina von mehr als einem Viertel im Jahr 2014. Investoren haben in beiden Märkten begonnen, sich außerhalb des Core-Segmentes zu engagieren. Insgesamt haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten im gewerblichen Immobiliensektor in Europa verbessert. Vor allem in Großbritannien und Deutschland gerieten die Margen aufgrund der verstärkten Aktivitäten der Finanzierungsinstitute unter Druck, und Finanzierungen außerhalb des Core-Segmentes wurden wieder möglich. Die Finanzierungsmöglichkeit von Projektentwicklungen durch Banken ist in den Core-Märkten wieder gegeben. Außerhalb der Core-Länder sind die Finanzierungsmöglichkeiten zwar weiterhin eingeschränkt, aber für Core-Immobilien ist eine zunehmende Bereitschaft zur Projektfinanzierung wieder vorhanden.

Im Jahresverlauf konnte ein leichtes Absinken der Büroleerstände festgestellt werden, obwohl sie in vielen Märkten überwiegend weiter auf hohem Niveau verharren. Zum Ende des 1. Quartals 2015 wiesen Rotterdam und Madrid mit 21,3% bzw. 17,4% die höchsten Leerstandsdaten in Europa auf. Die niedrigsten Leerstandsdaten konnten in London, West End, (2,7%) und in Marseille (5,2%) registriert werden. Das Angebot von qualitativ hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen stellt sich als stark eingeschränkt dar, obwohl viele europäische Büromärkte hohe Leerstandsdaten auf Gesamtmarktebene aufweisen. Positiv hervorzuheben ist, dass in vielen Märkten sich die Nettobüroflächenabsorption verbessert hat. Das sich stabilisierende gesamtwirtschaftliche Umfeld in Europa dürfte zu einer leichten Verbesserung der Vermietungsmärkte führen. Allerdings dürfte sich die Büroflächennachfrage vor allem auf zentrale Innenstadtlagen konzentrieren, während außerstädtische Lagen kaum von der erhöhten Mieternachfrage profitieren dürften. Die Mietpreiserholung im Spitzensegment hat sich im Jahr 2014 in vielen europäischen Büromärkten fortgesetzt, wobei zum Jahresende eine Stabilisierung festzustellen war. Mit Ausnahme von Düsseldorf (-5,5%) und Berlin (0,0%) konnten in allen deutschen Immobilienmetropolen Steigerungen bei der Bürospitzenmiete festgestellt werden; München 1,5%; Hamburg 2,1%; Frankfurt 2,6%. In Dublin hat sich das Bürospitzensegment weiterhin positiv entwickelt und wies ein Wachstum von über 28,0% auf. Nach der großen Mietpreiskorrektur haben sich die Spitzenmieten in Madrid stabilisiert und erstmals ein Wachstum von 3,1% verzeichnet. Demgegenüber sind diese im Jahr 2014 in Warschau um rund 3,8% sowie in Rom um ca. 5,0% gefallen. Außerhalb des Spitzensegmentes sind Mietpreiserhöhungen allenfalls auf die innerstädtischen

Kernbereiche der Core-Märkte begrenzt. Die hohe Liquidität sowie die niedrigen Renditen für Staatsanleihen erhalten den Druck auf die Bürospitzenrenditen aufrecht. Die Spitzenrenditen in den sogenannten „Sichere-Häfen-Märkten“ tendieren erneut die historischen Tiefstwerte der Jahre 2007/2008 zu erreichen. Auch wenn Europa erst am Anfang eines positiven Wirtschaftszyklus stehen dürfte, so steigt allmählich auch das Korrekturrisiko bei den Renditen.

Der Einzelhandelssektor in den Eurozone-Peripherieländern hat sich stabilisiert. Ausgehend von einem niedrigen Niveau, wird ein stetiges Wachstum prognostiziert. Auch in Schweden, Grossbritannien und Deutschland zeigen sich die Konsumenten positiv. Nur für Finnland wird mit einem negativen Umsatzvolumen im Einzelhandel für das Jahr 2015 gerechnet. Zum einen ist dies Ausdruck der Wirtschaftsschwäche Finnlands, aber zum anderen auch beeinflusst von einem geringeren Einkaufstourismus russischer Gäste. Der Einfluss des Onlinehandels setzt den stationären Einzelhandel zunehmend unter Druck. Zweitstandorte bzw. Zweit-Center sind von dieser Entwicklung besonders betroffen, weil Einzelhändler ihr Filialnetzwerk auf die Toplagen konzentrieren. Diese Segmentierung spiegelt sich im Immobiliensektor wider. Deshalb sehen wir außerhalb des Spitzen- und Core-Segments auch mittelfristig keine Erholung und Anlagechancen im Einzelhandelssektor. Dies gilt nicht nur für Peripheriemärkte sondern auch für die Kernvolkswirtschaften Europas. Aufgrund der signifikanten Renditedifferenz zu den Core-Märkten erkennen Investoren Anlagechancen in den Peripheriemärkten. Allerdings sollte man auch in diesen Märkten keine Kompromisse bei der Objektqualität eingehen.

Die zunehmende Bedeutung des E-Commerces, sowohl im business-to-business (b2b) als auch business-to-retail (b2r) lässt eine ansteigende Flächennachfrage für Logistikflächen erwarten. Aufgrund geringer spekulativer Bautätigkeiten ist es mittlerweile in den europäischen Kernmärkten zu einer Angebotsknappheit von hochwertigen Logistikimmobilien gekommen. Dies übt Aufwärtsdruck auf die Spitzenmieten aus. Allerdings ist infolge der relativ hohen Abschreibungen das Wertsteigerungspotenzial im Logistiksektor recht gering. Deshalb konzentriert sich das Investoreninteresse vorwiegend auf die im Vergleich zu anderen gewerblichen Immobilienanlagen hohe laufende Rendite. Das gestiegene Investoreninteresse hat die Renditen sinken lassen, insbesondere in Deutschland und Großbritannien, was zunehmend die Anlagechancen einschränkt. Das Investoreninteresse verlagert sich zunehmend in andere europäische Logistikmärkte und bringt auch dort die Spitzenrenditen unter Druck. Dennoch erkennen wir weiterhin Anlagechancen vor allem in den Niederlanden, Spanien, Norditalien und Frankreich. Wir gehen davon aus, dass sich die Investorennachfrage vorwiegend auf werthaltige Lagen konzentrieren wird.

Darunter fallen vor allem angebotslimitierte Standorte in Agglomerationen, die sich an strategischen Verkehrsknotenpunkten befinden und an die globalen Handelsströme, sogenannte Gateways, angeschlossen sind.

Quellen: Wirtschaftsdaten: Oxford Economics 24-April-2015  
CBRE ERIX Databank 24-April-2015  
CBRE Country Sector Quarterly Investment Breakdown Q1 2015  
Performancezahlen, Prognosen und Kommentare: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research – Europe

### Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

Die Geschäftsleitung der UBS Real Estate GmbH (vormals: UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH) hat gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Sondervermögens die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. September 2015 gekündigt. Darüber hinaus hat die UBS Real Estate GmbH die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt.

### Liquidität

Die Bruttoliquidität des Sondervermögens beträgt zum 30. April 2015 108,9 Mio. EUR (entspricht 45,0% des Nettofondsvermögens).

Die Liquidität ist damit im Vergleich zum Vorjahr (50,6 Mio. EUR) um rund 58,3 Mio. EUR gestiegen. Den Grund für diesen Anstieg liefern im Wesentlichen die im vergangenen Geschäftsjahr abgeschlossenen Verkäufe. Die Verkaufserlöse haben insgesamt einen Nettoliquiditätszufluss von rund 111,7 Mio. EUR ergeben. Aus den Verkaufserlösen wurden im Geschäftsjahr Darlehen für direkt gehaltene Immobilien in Höhe von 54,2 Mio. EUR und Darlehen für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften über 35,0 Mio. EUR an die finanzierenden Banken zurückgezahlt. Damit konnten im Geschäftsjahr 2014/2015 alle Darlehen an die Banken zurückgeführt werden. Das Sondervermögen weist somit zum Ende des Geschäftsjahres eine Fremdfinanzierungsquote von 0,0% (Vorjahr 28,8%) aus. Dem Sondervermögen wurden keine negativen Zinsen aus Liquiditätsanlagen belastet.

### Performance

Das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe erreicht im Geschäftsjahr 2014/2015 eine Performance nach BVI von -3,9% (Vorjahr -10,3%). Diese unterteilt sich in die ordentliche Rendite von 1,9% und die Bewertungsrendite von -5,8%.

Im Berichtszeitraum führten insbesondere die Nachbewertungen der Immobilien „Torre Beta“, Mailand (-2,8 Mio. EUR), „K 1 + K 2“, Budapest (-2,0 Mio. EUR), „Nova Praga“, Warschau (-1,6 Mio. EUR) sowie die der Logistikobjekte in Spanien zu einem negativem Bewertungsergebnis. Die Nachbewertung des Objektes „Almussafes“, Valencia (+1,6 Mio. EUR) wirkte sich hingegen positiv auf das Bewertungsergebnis aus.

### Immobilienbestand

Der Immobilienbestand des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe beträgt zum 30. April 2015 elf Immobilien (im Vorjahr: 16 Objekte) in sieben Städten und vier Ländern. Zehn dieser Liegenschaften werden dabei direkt gehalten und eine Immobilie indirekt. Die Summe des Immobilienvermögens liegt am Ende der Berichtsperiode bei 131,0 Mio. EUR (im Vorjahr: 309,4 Mio. EUR).

Die Veränderung des Bestandes resultiert aus der Summe der im Geschäftsjahr realisierten Verkäufe sowie der jährlich erforderlichen Wertfortschreibung der Bestandsobjekte.

### Entwicklung des Vermietungsstandes

Die Leerstandsquote (Nutzungsentgelttaushaltquote nach BVI-Methode, in % der Bruttomieten) beträgt zum 30. April 2015 10,6%. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (7,8%) ergibt sich eine Erhöhung um 2,8 Prozentpunkte.

Eine höhere Volatilität der Leerstandsquote ist bedingt durch den Abverkauf der – teils voll vermieteten – Liegenschaften. Weitere geplante Verkäufe im kommenden Geschäftsjahr werden die Leerstandsquote nach jedem erfolgtem Verkauf weiterhin beeinflussen.

Die höchsten Leerstände finden sich in den Objekte „Nova Praga“, Warschau, „Jundiz I“, Vitoria sowie „Esquivias II“, Madrid. Diese Objekte weisen zum Stichtag 30. April 2015 einen Leerstand von 100% auf. Für das Objekt „Jundiz I“, Vitoria, finden jedoch bereits Verhandlungen für eine Nachvermietung statt. Das Objekt wird damit voraussichtlich ab Mai 2015 wieder voll vermietet sein.

Weitere Leerstände bestehen noch in den Objekten „Carcaixent“, Valencia (9,3%) sowie „K 1 + K 2“, Budapest (8,0%).

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden insgesamt rund 16.648 m<sup>2</sup> nach- oder neuvermietet. Die Nachvermietung verteilt sich auf die einzelnen Länder wie folgt: Spanien mit rund 11.389 m<sup>2</sup>, Italien 3.823 m<sup>2</sup>, Ungarn rund 1.025 m<sup>2</sup>, Deutschland 371 m<sup>2</sup> und Polen mit 40 m<sup>2</sup>.

Für die Logistikimmobilie „Plot C.2 warehouse“, Madrid, konnte mit dem Bestandsmieter eine Verlängerung des Mietvertrages bis Anfang des Jahres 2018 über die Gesamtfläche von 8.590 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden.

Mit einem Bestandsmieter in der Büroimmobilie „Torre Beta“, Mailand, konnte ebenfalls der Mietvertrag über 2.556 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2026 verlängert werden. Zudem konnte für diesen Mieter aus der Energiebranche die Fläche um 1.267 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Mietvertrag läuft ebenfalls bis zum Jahr 2026.

Für die Büroimmobilie „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, Barcelona, wurden zwei Mietverträge über 1.146 m<sup>2</sup> bzw. 1.100 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Es handelt sich hierbei um einen neuen Mieter aus der Versicherungsbranche und einem Bestandsmieter aus der IT-Branche.

Auch für das Büroobjekt in Budapest „K 1 + K 2“ konnten zwei neue Mietverträge über 837 m<sup>2</sup> bzw. 189 m<sup>2</sup> mit einer Mietvertragslaufzeit von jeweils drei Jahren abgeschlossen werden. Die neuen Mieter sind eine Beratungsfirma und ein Investmentberater.

Die restlichen Vermietungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Einzelhandelsimmobilie „Centro Comercial Ribera del Xúquer“, Carcaixent, Valencia. Für das Shopping Center wurden insgesamt drei neue Mieter mit einer Gesamtfläche von 448 m<sup>2</sup> gewonnen. Darunter sind eine internationale Modemarke sowie zwei Mieter aus dem Freizeitbereich. Der Mietvertrag mit einem Telefonanbieter über 105 m<sup>2</sup> konnte ebenfalls verlängert werden.

Im kommenden Geschäftsjahr 2015/2016 stehen rund 6.310 m<sup>2</sup> auslaufenden Mietverhältnissen sowie ca. 21.287 m<sup>2</sup> Leerstandsflächen zur Nach- bzw. Neuvermietung zur Verfügung. Neben den Objekten mit einer Leerstandsquote von derzeit 100% beziehen sich die auslaufenden Mietverhältnisse im Wesentlichen auf die Objekte „Centro Comercial Ribera del Xúquer“, Carcaixent, Valencia, mit 2.247 m<sup>2</sup> sowie „K 1 + K 2“, Budapest, mit 4.063 m<sup>2</sup>.

### Auflösung des Sondervermögens

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 fünf Objekte mit einem Transaktionsvolumen vor Kosten in Höhe von 181,0 Mio. EUR veräußert (Vorjahr: 62,1 Mio. EUR).

Im Juni 2014 konnte die Einzelhandelsimmobilie in Stockholm „Stansen I“ veräußert werden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Gesellschaftsanteile fand am Tag der Beurkundung am 5. Juni 2014 statt. Der Verkaufspreis von 43,2 Mio. EUR (Umrechnungskurs zum Stichtag Verkauf) lag rund 1% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert vom September 2013 (43,4 Mio. EUR). Zeitgleich zur Kaufpreiszahlung wurde das Darlehen für die Gesellschaft in Höhe von 16,6 Mio. EUR (Umrechnungskurs Stichtag Verkauf) zurückgeführt. Daraus ergab sich ein Nettoliquiditätszufluss von 24,0 Mio. EUR (nach Abzug der Transaktionskosten).

Für das Objekt „Stadtgarten Carrée“, Köln, wurde bereits im Juli 2014 der Kaufvertrag unterzeichnet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie fand im Oktober 2014 statt. Das Objekt wurde zu einem Verkaufspreis von 15,9 Mio. EUR veräußert. Der Verkaufspreis lag damit rund 10% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert vom Mai 2014 (17,6 Mio. EUR). Der Abschlag resultiert im Wesentlichen aus der Beurteilung der baulichen Instandhaltungsmaßnahmen der Käufer. Da dem Objekt kein Darlehen zugeordnet war, floss dem Sondervermögen eine Nettoliquidität von 15,7 Mio. EUR (nach Abzug der Transaktionskosten) zu.

Im August 2014 wurde die Büroimmobilie „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, Barcelona, an einen spanischen Investor verkauft. Das in einem Büroпарк liegende, voll vermietete Gebäude 6 wurde zu einem Verkaufspreis von 46,8 Mio. EUR und damit 1% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert vom Februar 2014 (47,2 Mio. EUR) veräußert. Aus den



Veräußerungserlösen konnte das Darlehen in Höhe von 24,2 Mio. EUR an die finanzierende Bank zurückgezahlt werden. Damit ergab sich für das Sondervermögen ein Nettoliquiditätszufluss von 19,0 Mio. EUR (nach Abzug der Transaktionskosten).

Ebenfalls im Kalenderjahr 2014 wurde die Logistikimmobilie „SEUR Warehouse 22.1“, Barcelona, an die Stadt Barcelona veräußert. Der Verkaufspreis lag mit 22,5 Mio. EUR 5% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Der Nettoliquiditätszufluss aus dieser Transaktion betrug nach Abzug aller Kosten 22,2 Mio. EUR.

Der fünfte Verkauf des vergangenen Geschäftsjahres 2014/2015 nämlich die Büroimmobilie „515 North State Street“, Chicago, wurde Mitte Januar 2015 realisiert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten fand zeitgleich mit der Beurkundung im Januar 2015 statt. Die Immobilie wurde zu einem Preis von 52,6 Mio. EUR (Umrechnungskurs Stichtag Verkauf und anteilig 44,9% gemäß Beteiligungsquote) an ein Investmentunternehmen verkauft. Der Verkaufspreis lag damit 40% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Der Liquiditätszufluss aus diesem Verkauf wurde im März 2015 dem Sondervermögen gutgeschrieben. Nach Abzug der Transaktionskosten sowie der Rückzahlung des Darlehens in Höhe von 21,0 Mio. EUR (Umrechnungskurs Stichtag Verkauf und anteilig 44,9% gemäß Beteiligungsquote) wurde über die Immobilien-Gesellschaft in den USA im März eine erste Ausschüttung an das Sondervermögen vorgenommen.

Das Sondervermögen führte seine Darlehen im vergangenen Geschäftsjahr vollständig zurück und weist damit eine Fremdfinanzierungsquote zum Stichtag 30. April 2015 von 0,0% aus.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden zwei Ausschüttungen / Auszahlungen vorgenommen. Im September 2014 wurde ein Betrag von 0,24 EUR pro Anteil (Gesamt rund 8,3 Mio. EUR) ausgeschüttet. Der Ausschüttungsbetrag spiegelt im Wesentlichen das Ergebnis des Geschäftsjahres 2013/2014 wieder. Eine erste Zwischenausschüttung / Auszahlung aus den erfolgten Verkäufen konnte im Dezember 2014 umgesetzt werden. Die Ausschüttung / Auszahlung betrug 0,43 EUR pro Anteil (Gesamt rund 14,9 Mio. EUR). Für das kommende Geschäftsjahr 2015/2016 sind weiterhin Ausschüttungen / Auszahlungen geplant.

### Risikomanagement

UBS Real Estate GmbH nutzt ein integriertes Risikomanagement-System, um Risiken und ihre potenzielle Auswirkung auf das Sondervermögen möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft wurde an vom Portfoliomanagement organisatorisch unabhängige Fachabteilungen innerhalb der Gesellschaft übertragen. Alle Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagement-Prozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Für alle Abteilungen, werden Risikobestände quartalsweise

aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung ergriffen.

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikocontrolling und Compliance zuständigen Fachabteilungen analysieren und bewerten Risikoelemente. Zudem koordinieren sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit dem Portfoliomanagement und der Geschäftsführung festgelegt. In Monats-, Quartals- und gegebenenfalls Ad-hoc-Berichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an die Geschäftsführung gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält quartalsweise einen Risikoreport, der eine Beurteilung der Gesamtrisikosituation enthält. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

### Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten, aus dem Ausfall von Zinszahlungen aus Gesellschafterdarlehen bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen oder nicht gezahlten Forderungen aus Derivategeschäften.

Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen der Verkehrswerte einer Immobilie führen.

Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Länder, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Portfoliomanagement geachtet. Die Bonität der Mieter ist ebenfalls eine Risikokomponente. So kann eine geringe Bonität zu hohen Außenständen und Insolvenzen bis hin zum völligen Ausfall von Mietern führen. Deshalb wird vor Abschluss von Mietverträgen die Bonität der potenziellen Mieter anhand öffentlich zugänglicher Informationen, externer Ratings und interner Tools untersucht. Darüber hinaus wird die Abhängigkeit von einzelnen Mietern oder Branchen im Vermietungsbereich durch ein aktives Portfoliomanagement weitestgehend vermieden. Ferner wird so auch den Risiken aus unerwartet niedrigen oder ausbleibenden Mieterträgen aufgrund von geplanten, aber nicht zustande gekommenen



Vermietungen (Erst- und Folgevermietungen), aus der Verlängerung auslaufender Mietverträge zu ungünstigeren Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess.

Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei namhaften Großbanken investiert und für jede Bank eine Anlageobergrenze definiert.

Jedoch selbst bei sorgfältiger Auswahl der Vertragspartner kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Verluste durch den Ausfall von Mietern oder Kontrahenten entstehen können.

### **Zinsänderungsrisiken**

Liquiditätsanlagen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte das Sondervermögen ausschließlich in Tages- oder Festgeldkonten. Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen.

Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um negative Leverage-Effekte so weit wie möglich zu reduzieren, werden Zinsbindungen und Endfälligkeiten von Darlehen auf die geplante Haltedauer der Immobilie, die Entwicklung des Vermietungsstandes und der Einschätzung der Zinsen angepasst. Darüber hinaus besteht bei vorzeitiger Auflösung von Krediten das Risiko der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

### **Liquiditätsrisiken**

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement und Szenarioanalysen entgegengewirkt. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen, Tages- und Festgeldkonten investiert sind. Zur Optimierung der Liquiditätsrendite werden für Festgeldanlagen die Konditionen der Banken verglichen und auf den Fälligkeitszeitpunkt ausstehender Zahlungen angepasst.

### **Marktpreisrisiken**

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe.

Immobilienpezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z.B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

### **Währungsrisiken**

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z.B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand; eine Übersicht über die geschlossenen Sicherungsgeschäfte ist auf Seite 29 dargestellt. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 31 eingegangen.

### **Operationale Risiken**

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate GmbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

Infolge der zwischenzeitlich erfolgten Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens und der endgültigen Einstellung der Anteilscheinausgabe wird keine Empfehlung in Bezug auf den Anlagehorizont mehr ausgesprochen. Der Vollständigkeit halber sei hier erwähnt, dass UBS Real Estate GmbH das Sondervermögen vor endgültiger Einstellung der Anteilscheinausgabe nur langfristig orientierten Anlegern mit folgender Empfehlung angeboten hat: Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen. Der Anleger sollte in der Lage sein, vorübergehende Verluste – gegebenenfalls über einen längeren Zeitraum – hinzunehmen. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Das Sondervermögen hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

### **Strategische Ausrichtung**

Im kommenden Geschäftsjahr 2015/2016 wird die Kündigung des Verwaltungsmandats der UBS Real Estate GmbH zum 5. September 2015 wirksam. Die UBS Real Estate GmbH arbeitet mit der Verwahrstelle zusammen an den entsprechenden Vereinbarungen und an der Übergabe.

Seit Bekanntgabe der Kündigung der Verwaltung wurden bereits zehn Immobilien mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 289,3 Mio. EUR veräußert. Dies entspricht rund 60% des Bruttoimmobilienwertes zum Zeitpunkt der Kündigung mit dem Stichtag 30. September 2012. Zudem konnten sämtliche Darlehen in dieser Zeit bereits an die finanzierenden Banken zurückgeführt werden (174,1 Mio. EUR zum 30. September 2012).

Im kommenden Geschäftsjahr steht die Veräußerung der Objekte weiterhin im Vordergrund. Das Verkaufsprogramm

der noch im Sondervermögen befindlichen elf direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien wird weiterhin fortgeführt. Derzeit befinden sich die Objekte in unterschiedlichen Stadien des Veräußerungsprozesses. Unser Ziel ist es, die Verkäufe zügig und im Sinne unserer Anleger abschließen zu können. Neben den laufenden Verkäufen steht auch die Betreuung und Optimierung der Immobilien weiterhin im Vordergrund. Ziel ist es, die Immobilien optimal auf den Verkauf vorzubereiten und ein bestmögliches Verkaufsergebnis zu erzielen.

Bis zum Übergang der Verwaltung an die Verwahrstelle werden wir trotz unserer Bemühungen voraussichtlich nicht alle Objekte veräußert haben. Einige Objekte könnten an die Verwahrstelle übergehen.

Aktuell arbeiten wir an der kommenden Zwischenaus-schüttung / Auszahlung im Juni 2015 welche durch die im vergangenen Geschäftsjahr erzielten Verkaufserlöse ermöglicht wird. Eine entsprechende Information erhalten Sie zeitnah vor der Ausschüttung.

Über die künftig geltenden Regelungen und die Betreuung des Sondervermögens nach der Übergabe an die Verwahrstelle werden wir Sie ebenfalls entsprechend informieren.

Unser Ziel ist es, im Interesse der Anleger, einen reibungslosen Übergang an die Verwahrstelle sicherzustellen.

UBS Real Estate GmbH



Anna Dorothea Köstler  
Portfoliomanagerin



Gabriele Merz  
Geschäftsführerin



Jörg Sihler  
Geschäftsführer

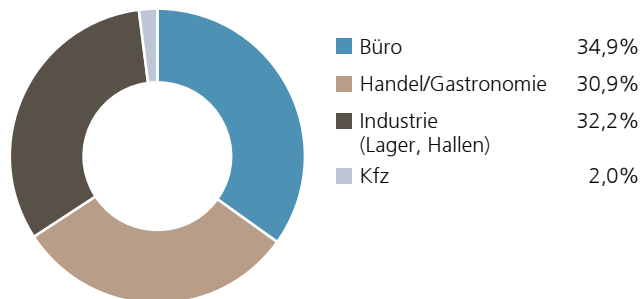


Axel Vespermann  
Geschäftsführer

München, im Mai 2015

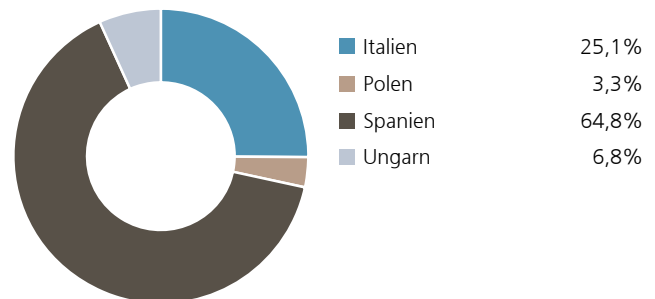
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



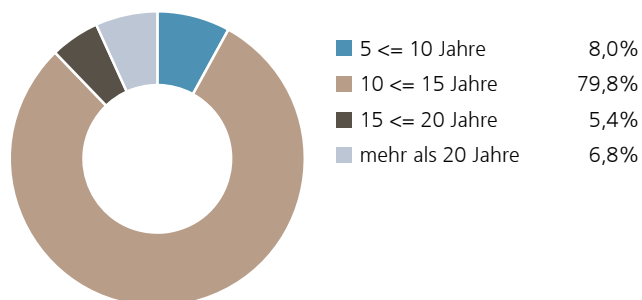
### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(einschließlich Bauvorhaben und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



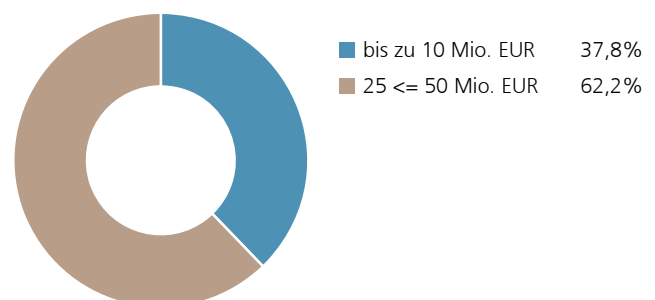
### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



### Größenklassen der Fondsimmobilien

(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



---

## Übersicht Anlegerstruktur<sup>1,2</sup>

|                                                                   | In % des<br>Fondsvermögens |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Anleger, die mehr als 1 Mio. EUR in den Fonds investiert haben    | 81,7                       |
| Anleger, die weniger als 1 Mio. EUR in den Fonds investiert haben | 0,3                        |
| Anleger, deren Investitionshöhe unbekannt ist                     | 18,0                       |

---

1 Die Angaben zur Anlegerstruktur werden nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers umfasst.

2 Die Ermittlung der Daten erfolgt auf Basis manueller Bestandsmeldung der Anleger unter anderem mit Bestätigung der Verwahrstelle.  
Aufgrund der freien Übertragbarkeit der Anteilscheine kann die tatsächliche Anlegerstruktur von diesen Angaben abweichen.

# Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

| Renditekennzahlen in %                                                   | DE<br>direkt <sup>1</sup> | ES<br>direkt | IT<br>direkt | PL<br>direkt  | Gesamt<br>direkt |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| <b>I. Immobilien</b>                                                     |                           |              |              |               |                  |
| Bruttoertrag                                                             | 5,0                       | 4,1          | 6,2          | 0,1           | 4,4              |
| Bewirtschaftungsaufwand                                                  | / 14,4                    | / 4,3        | / 1,0        | / 4,6         | / 4,1            |
| Nettoertrag                                                              | / 9,4                     | / 0,2        | 5,2          | / 4,5         | 0,3              |
| Wertänderungen                                                           | 0,0                       | / 4,0        | / 8,7        | / 31,8        | / 5,6            |
| Ausländische Ertragsteuern                                               | 0,0                       | / 0,3        | / 0,5        | 0,0           | / 0,4            |
| Ausländische latente Steuern                                             | 0,0                       | 0,9          | 1,2          | 1,4           | 1,0              |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand                                            | / 9,4                     | / 3,6        | / 2,8        | / 34,9        | / 4,7            |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung                                | / 9,4                     | / 4,6        | / 2,8        | / 34,9        | / 5,5            |
| Währungsänderungen                                                       | 0,0                       | 0,0          | 0,0          | 0,1           | 0,0              |
| <b>Gesamtergebnis</b> in Fondswährung                                    | <b>/ 9,4</b>              | <b>/ 4,6</b> | <b>/ 2,8</b> | <b>/ 34,8</b> | <b>/ 5,5</b>     |
| <b>II. Liquidität</b>                                                    |                           |              |              |               |                  |
| <b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b> vor Fondskosten                      |                           |              |              |               |                  |
| <b>Ergebnis gesamter Fonds</b><br>nach Fondskosten (BVI-Methode)         |                           |              |              |               |                  |
| <b>Kapitalinformationen</b><br>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)         |                           |              |              |               |                  |
| Direkt gehaltene Immobilien                                              |                           |              |              |               |                  |
| Über Beteiligungen gehaltene Immobilien                                  |                           |              |              |               |                  |
| Immobilien gesamt                                                        |                           |              |              |               |                  |
| Liquidität                                                               |                           |              |              |               |                  |
| Kreditvolumen                                                            |                           |              |              |               |                  |
| Fondsvolumen (netto)                                                     |                           |              |              |               |                  |
| <b>Informationen zu Wertänderungen</b><br>(stichtagsbezogen in Mio. EUR) |                           |              |              |               |                  |
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)                | –                         | 84,9         | 32,9         | 4,3           | 122,1            |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio                                | –                         | 7,7          | 2,3          | 0,7           | 10,7             |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten                                    | –                         | 1,6          | 0,0          | 0,0           | 1,6              |
| Sonstige positive Wertänderungen                                         | –                         | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0              |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten                                    | –                         | / 6,3        | / 2,8        | / 1,6         | / 10,7           |
| Sonstige negative Wertänderungen                                         | –                         | 0,0          | / 0,1        | 0,0           | / 0,1            |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt                                   | –                         | / 4,7        | / 2,8        | / 1,6         | / 9,1            |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt                                        | –                         | 0,0          | / 0,1        | 0,0           | / 0,1            |

1 Das Objekt „Stadtgarten Carrée“ in Köln wurde zum 1.10.2014 verkauft.

| Renditekennzahlen in %                                           | HU<br>indirekt  | SE<br>indirekt <sup>2</sup> | US<br>indirekt <sup>3,4</sup> | Gesamt<br>indirekt | Gesamt<br>direkt und<br>indirekt |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>I. Immobilien</b>                                             |                 |                             |                               |                    |                                  |
| Bruttoertrag                                                     | 8,0             | 3,9                         | 235,0                         | 144,5              | 33,0                             |
| Bewirtschaftungsaufwand                                          | /./ 2,9         | /./ 0,2                     | /./ 182,2                     | /./ 110,8          | /./ 25,9                         |
| Nettoertrag                                                      | 5,1             | 3,7                         | 52,8                          | 33,7               | 7,1                              |
| Wertänderungen                                                   | /./ 20,4        | 0,0                         | 0,0                           | /./ 4,8            | /./ 5,5                          |
| Ausländische Ertragsteuern                                       | /./ 0,2         | 0,0                         | /./ 22,7                      | /./ 13,8           | /./ 3,0                          |
| Ausländische latente Steuern                                     | 2,0             | /./ 0,1                     | 4,2                           | 3,0                | 1,4                              |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand                                    | /./ 13,5        | 3,6                         | 34,3                          | 18,1               | 0,0                              |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung                        | /./ 13,5        | 4,9                         | 69,7                          | 27,3               | /./ 0,6                          |
| Währungsänderungen                                               | 0,1             | /./ 0,9                     | 4,5                           | 1,9                | 0,3                              |
| <b>Gesamtergebnis</b> in Fondswährung                            | <b>/./ 13,4</b> | <b>4,0</b>                  | <b>74,2</b>                   | <b>29,2</b>        | <b>/./ 0,3</b>                   |
| <b>II. Liquidität</b>                                            |                 |                             |                               |                    | <b>0,1</b>                       |
| <b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b> vor Fondskosten              |                 |                             |                               |                    | <b>/./ 3,3</b>                   |
| <b>Ergebnis gesamter Fonds</b><br>nach Fondskosten (BVI-Methode) |                 |                             |                               |                    | <b>/./ 3,9</b>                   |

#### Kapitalinformationen

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Direkt gehaltene Immobilien             | 162,7 |
| Über Beteiligungen gehaltene Immobilien | 41,6  |
| Immobilien gesamt                       | 204,3 |
| Liquidität                              | 80,1  |
| Kreditvolumen                           | 35,1  |
| Fondsvolumen (netto)                    | 255,9 |

#### Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

|                                                           |         |   |   |         |          |
|-----------------------------------------------------------|---------|---|---|---------|----------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben) | 8,9     | – | – | 8,9     | 131,0    |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio                 | 0,8     | – | – | 0,8     | 11,5     |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten                     | 0,0     | – | – | 0,0     | 1,6      |
| Sonstige positive Wertänderungen                          | 0,0     | – | – | 0,0     | 0,0      |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten                     | /./ 2,0 | – | – | /./ 2,0 | /./ 12,7 |
| Sonstige negative Wertänderungen                          | 0,0     | – | – | 0,0     | /./ 0,1  |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt                    | /./ 2,0 | – | – | /./ 2,0 | /./ 11,1 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt                         | 0,0     | – | – | 0,0     | /./ 0,1  |

2 Die Beteiligung in Sollentuna, Schweden, Fastighets AB Lagomstansen wurde zum 5.6.2014 verkauft.

3 Das Objekt in Chicago, 515 North State Street, wurde zum 14.1.2015 verkauft.

4 Es besteht ein Sondereffekt aufgrund des Gewinns aus dem Verkauf des Objektes in Chicago, 515 North State Street.



| <b>Vermietungsinformationen in %</b><br>(stichtagsbezogen) | <b>ES<br/>direkt</b> | <b>IT<br/>direkt</b> | <b>PL<br/>direkt</b> | <b>Gesamt<br/>direkt</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Jahresmietertrag Büro                                      | 1,4                  | 93,9                 | 0,0                  | 22,3                     |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie                        | 44,9                 | 0,0                  | 0,0                  | 31,9                     |
| Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)                 | 47,1                 | 0,0                  | 0,0                  | 33,5                     |
| Jahresmietertrag Freizeit                                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| Jahresmietertrag Kfz                                       | 0,0                  | 6,1                  | 0,0                  | 1,4                      |
| Jahresmietertrag Andere                                    | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| Leerstand Büro                                             | 0,1                  | 0,0                  | 100,0                | 6,2                      |
| Leerstand Handel/Gastronomie                               | 3,2                  | 0,0                  | 0,0                  | 2,3                      |
| Leerstand Industrie (Lager, Hallen)                        | 3,3                  | 0,0                  | 0,0                  | 2,4                      |
| Leerstand Freizeit                                         | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| Leerstand Kfz                                              | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| Leerstand Andere                                           | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| Vermietungsquote                                           | 93,4                 | 100,0                | 0,0                  | 89,1                     |

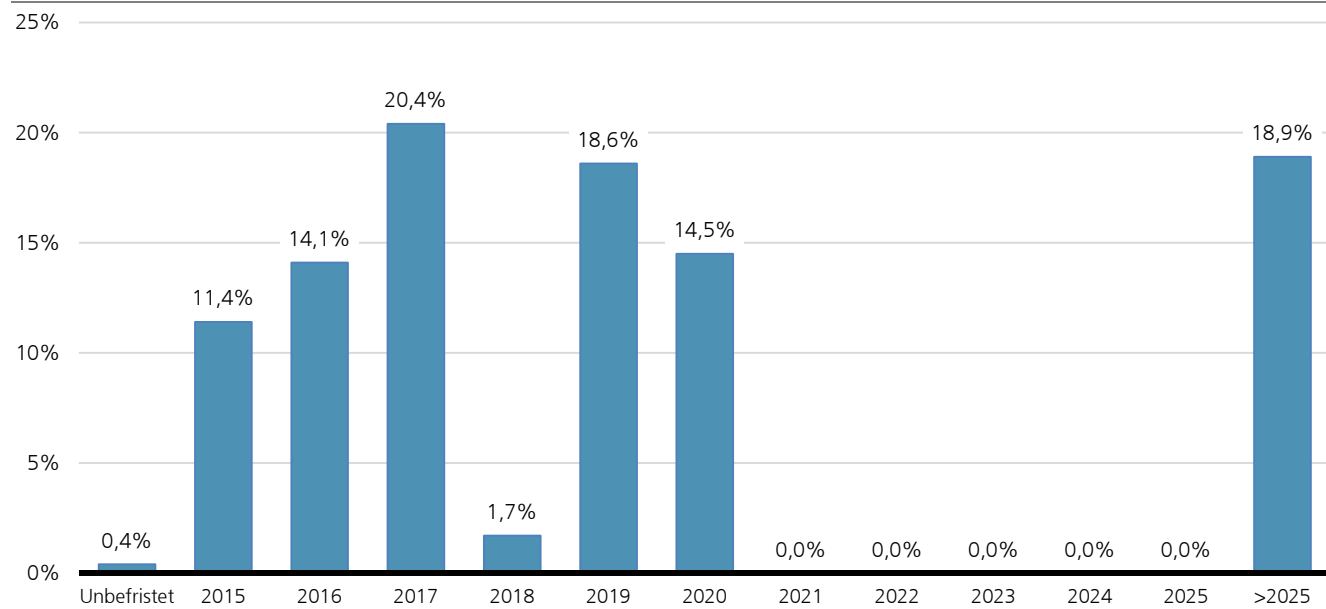
| <b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b><br>(Basis: Mietertrag) | <b>ES<br/>direkt</b> | <b>IT<br/>direkt</b> | <b>PL<br/>direkt</b> | <b>Gesamt<br/>Direkt</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Unbefristet                                                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| 2015                                                             | 10,0                 | 0,0                  | 0,0                  | 7,5                      |
| 2016                                                             | 19,6                 | 0,0                  | 0,0                  | 14,8                     |
| 2017                                                             | 9,9                  | 54,3                 | 0,0                  | 21,0                     |
| 2018                                                             | 2,2                  | 0,0                  | 0,0                  | 1,6                      |
| 2019                                                             | 25,2                 | 0,0                  | 0,0                  | 18,9                     |
| 2020                                                             | 5,7                  | 45,7                 | 0,0                  | 15,7                     |
| 2021                                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| 2022                                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| 2023                                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| 2024                                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| 2025                                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                      |
| >2025                                                            | 27,4                 | 0,0                  | 0,0                  | 20,5                     |

| <b>Vermietungsinformationen in %</b><br>(stichtagsbezogen) | <b>HU<br/>indirekt</b> | <b>Gesamt<br/>indirekt</b> | <b>Gesamt<br/>direkt und<br/>indirekt</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| Jahresmietertrag Büro                                      | 84,0                   | 84,0                       | 28,5                                      |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie                        | 1,5                    | 1,5                        | 28,9                                      |
| Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)                 | 0,0                    | 0,0                        | 30,1                                      |
| Jahresmietertrag Freizeit                                  | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| Jahresmietertrag Kfz                                       | 6,5                    | 6,5                        | 1,9                                       |
| Jahresmietertrag Andere                                    | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| Leerstand Büro                                             | 7,3                    | 7,3                        | 6,4                                       |
| Leerstand Handel/Gastronomie                               | 0,1                    | 0,1                        | 2,0                                       |
| Leerstand Industrie (Lager, Hallen)                        | 0,0                    | 0,0                        | 2,1                                       |
| Leerstand Freizeit                                         | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| Leerstand Kfz                                              | 0,6                    | 0,6                        | 0,1                                       |
| Leerstand Andere                                           | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| Vermietungsquote                                           | 92,0                   | 92,0                       | 89,4                                      |

| <b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b><br>(Basis: Mietertrag) | <b>HU<br/>indirekt</b> | <b>Gesamt<br/>indirekt</b> | <b>Gesamt<br/>direkt und<br/>indirekt</b> |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| Unbefristet                                                      | 4,8                    | 4,8                        | 0,4                                       |
| 2015                                                             | 56,8                   | 56,8                       | 11,4                                      |
| 2016                                                             | 6,3                    | 6,3                        | 14,1                                      |
| 2017                                                             | 14,3                   | 14,3                       | 20,4                                      |
| 2018                                                             | 2,4                    | 2,4                        | 1,7                                       |
| 2019                                                             | 15,4                   | 15,4                       | 18,6                                      |
| 2020                                                             | 0,0                    | 0,0                        | 14,5                                      |
| 2021                                                             | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| 2022                                                             | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| 2023                                                             | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| 2024                                                             | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| 2025                                                             | 0,0                    | 0,0                        | 0,0                                       |
| >2025                                                            | 0,0                    | 0,0                        | 18,9                                      |

### Restlaufzeit der Mietverträge gesamt<sup>1</sup>

(Basis: Mietertrag)



Hinweis: 1 Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten – bis zur konkreten Ausübung – als nicht wahrgenommen.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2015

|                                                                                       | EUR                              | EUR            | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>I. Immobilien (siehe ab Seite 19)</b>                                              |                                  |                |                       |                                    |
| 1. Geschäftsgrundstücke<br>(davon in Fremdwährung)                                    | (0,00)                           | 122.110.000,00 | <b>122.110.000,00</b> | <b>50,4</b>                        |
| <b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>                                 |                                  |                |                       |                                    |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen<br>(davon in Fremdwährung)                                  | (0,00)                           | 4.443.075,89   |                       |                                    |
| 2. Minderheitsbeteiligungen<br>(davon in Fremdwährung)<br>(insgesamt in Fremdwährung) | (1.094.348,69)<br>(1.094.348,69) | 1.094.348,69   | <b>5.537.424,58</b>   | <b>2,3</b>                         |
| <b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)</b>                                       |                                  |                |                       |                                    |
| 1. Bankguthaben<br>(davon in Fremdwährung)                                            | (183.541,62)                     | 108.897.727,60 | <b>108.897.727,60</b> | <b>45,0</b>                        |
| <b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>                                              |                                  |                |                       |                                    |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung)          | (0,00)                           | 8.476.327,09   |                       |                                    |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung)                | (0,00)                           | 5.420.000,00   |                       |                                    |
| 3. Zinsansprüche<br>(davon in Fremdwährung)                                           | (0,00)                           | 31.997,83      |                       |                                    |
| 4. Andere<br>(davon in Fremdwährung)                                                  | (2.400.957,18)                   | 3.839.160,45   | <b>17.767.485,37</b>  | <b>7,3</b>                         |
| <b>Summe</b>                                                                          |                                  |                | <b>254.312.637,55</b> | <b>105,0</b>                       |
| <b>V. Verbindlichkeiten aus</b>                                                       |                                  |                |                       |                                    |
| 1. Krediten<br>(davon in Fremdwährung)                                                | (0,00)                           | 0,00           |                       |                                    |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben<br>(davon in Fremdwährung)                       | (0,00)                           | 0,00           |                       |                                    |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung<br>(davon in Fremdwährung)                              | (7.628,06)                       | 6.386.804,87   |                       |                                    |
| 4. anderen Gründen<br>(davon in Fremdwährung)                                         | (183.717,83)                     | 1.549.007,45   | <b>7.935.812,32</b>   | <b>3,3</b>                         |
| <b>VI. Rückstellungen</b>                                                             |                                  |                |                       |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                                                               | (821.887,49)                     |                | <b>4.198.112,14</b>   | <b>1,7</b>                         |
| <b>Summe</b>                                                                          |                                  |                | <b>12.133.924,46</b>  | <b>5,0</b>                         |
| <b>VII. Fondsvermögen</b>                                                             |                                  |                | <b>242.178.713,09</b> | <b>100,0</b>                       |

# Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks                                                     | ES, 46440 Almussafes,<br>Poligono Industrial Juan Carlos I,<br>Calle de Ponent 8,<br>„Almussafes“ | ES, 46740 Carcaixent<br>(Valencia),<br>Calle Boticario Bodi,<br>„Centro Comercial Ribera del Xúquer“<br>- Teileigentum – |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Grundstücks                                                      | G                                                                                                 | G                                                                                                                        |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                 | -                                                                                                 | -                                                                                                                        |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)                                | I: 96; B: 4                                                                                       | H/G: 93; F: 5; A: 2                                                                                                      |
| Erwerbsdatum                                                             | Dez 07                                                                                            | Dez 09                                                                                                                   |
| Baujahr (Umbaujahr)                                                      | 2005                                                                                              | 2005                                                                                                                     |
| Grundstücksgröße (m²)                                                    | 22.887                                                                                            | 28.905                                                                                                                   |
| Nutzfläche Gewerbe (m²)                                                  | 19.211                                                                                            | 21.874                                                                                                                   |
| Nutzfläche Wohnen (m²)                                                   | -                                                                                                 | -                                                                                                                        |
| Ausstattungsmerkmale                                                     | FW                                                                                                | G, K, L, i                                                                                                               |
| Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)                  | 8,3                                                                                               | 48,6                                                                                                                     |
| Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)                                      | 12,9                                                                                              | 46,1                                                                                                                     |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                                   | 0,6                                                                                               | 2,8                                                                                                                      |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes                          | -                                                                                                 | -                                                                                                                        |
| Leerstand in % der Nutzfläche                                            | 0,0                                                                                               | 14,2                                                                                                                     |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete                          | 0,0                                                                                               | 9,3                                                                                                                      |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)                                | 4,6                                                                                               | 2,1                                                                                                                      |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                                            | 30                                                                                                | 40                                                                                                                       |
| Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)                             | 749,2                                                                                             | 3.936,0                                                                                                                  |
| Ist-Miete 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)                                 | 239,7 <sup>2</sup>                                                                                | 3.043,0                                                                                                                  |
| Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)  | 50,3                                                                                              | 3.052,5                                                                                                                  |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 1,8 <sup>2</sup>                                                                                  | 6,2                                                                                                                      |
| Branche des Hauptmieters                                                 | Logistik                                                                                          | Handel                                                                                                                   |

# I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks                                                     | ES, 45221 Esquivias (Toledo),<br>Poligono Industrial de Esquivias,<br>Parcela 5 Sector 9,<br>„Esquivias I“ | ES, 45221 Esquivias (Toledo),<br>Poligono Industrial de Esquivias,<br>Parcela 18 Sector 11,<br>„Esquivias II“ |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Grundstücks                                                      | G                                                                                                          | G                                                                                                             |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                 | -                                                                                                          | -                                                                                                             |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)                                | I: 97; B: 3                                                                                                | I: 96; B: 4                                                                                                   |
| Erwerbsdatum                                                             | Dez 07                                                                                                     | Dez 07                                                                                                        |
| Baujahr (Umbaujahr)                                                      | 2002                                                                                                       | 2005                                                                                                          |
| Grundstücksgröße (m²)                                                    | 18.922                                                                                                     | 20.922                                                                                                        |
| Nutzfläche Gewerbe (m²)                                                  | 17.662                                                                                                     | 16.733                                                                                                        |
| Nutzfläche Wohnen (m²)                                                   | -                                                                                                          | -                                                                                                             |
| Ausstattungsmerkmale                                                     | -                                                                                                          | -                                                                                                             |
| Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)                  | 3,9                                                                                                        | 3,9                                                                                                           |
| Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)                                      | 11,0                                                                                                       | 10,4                                                                                                          |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                                   | 0,4                                                                                                        | 0,4                                                                                                           |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes                          | -                                                                                                          | -                                                                                                             |
| Leerstand in % der Nutzfläche                                            | 0,0                                                                                                        | 100,0                                                                                                         |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete                          | 0,0                                                                                                        | 100,0                                                                                                         |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)                                | 12,7                                                                                                       | 0,0                                                                                                           |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                                            | 27                                                                                                         | 30                                                                                                            |
| Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)                             | 487,5                                                                                                      | 461,8                                                                                                         |
| Ist-Miete 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)                                 | 825,2                                                                                                      | 65,1 <sup>3</sup>                                                                                             |
| Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)  | 825,2                                                                                                      | 0,0                                                                                                           |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 7,2                                                                                                        | 0,6 <sup>3</sup>                                                                                              |
| Branche des Hauptmieters                                                 | Logistik                                                                                                   | Logistik <sup>3</sup>                                                                                         |

# I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks                                                     | ES, 19208 Madrid –<br>Alovera/Guadalajara,<br>„Plot C.2 warehouse“ | ES, 19208 Madrid -<br>Alovera/Guadalajara,<br>„Plot C.5-C.6 warehouse“ |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Art des Grundstücks                                                      | G                                                                  | G                                                                      |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                 | -                                                                  | -                                                                      |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)                                | I: 88; B:12                                                        | I: 100                                                                 |
| Erwerbsdatum                                                             | Mrz 07                                                             | Mrz 07                                                                 |
| Baujahr (Umbaujahr)                                                      | 2007                                                               | 2008                                                                   |
| Grundstücksgröße (m²)                                                    | 13.251                                                             | 22.530                                                                 |
| Nutzfläche Gewerbe (m²)                                                  | 8.590                                                              | 14.891                                                                 |
| Nutzfläche Wohnen (m²)                                                   | -                                                                  | -                                                                      |
| Ausstattungsmerkmale                                                     | -                                                                  | -                                                                      |
| Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)                  | 2,9                                                                | 7,6                                                                    |
| Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)                                      | 6,8                                                                | 11,1                                                                   |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                                   | 0,3                                                                | 0,6                                                                    |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes                          | -                                                                  | -                                                                      |
| Leerstand in % der Nutzfläche                                            | 0,0                                                                | 0,0                                                                    |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete                          | 0,0                                                                | 0,0                                                                    |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)                                | 1,7                                                                | 3,9                                                                    |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                                            | 32                                                                 | 33                                                                     |
| Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)                             | 268,0                                                              | 670,1                                                                  |
| Ist-Miete 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)                                 | 249,3                                                              | 745,8                                                                  |
| Prognostizierte Mieterträge¹ 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)              | 18,0⁴                                                              | 50,1⁴                                                                  |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 3,5                                                                | 6,4                                                                    |
| Branche des Hauptmieters                                                 | Logistik                                                           | Logistik                                                               |

# I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks                                                     | ES, 01015 Vitoria-Gasteiz,<br>Calle Mendigorritxu Nr. 56,<br>„Jundiz II“ | ES, 01015 Vitoria-Gasteiz,<br>Calle Mendigorritxu Nr. 59,<br>„Jundiz I“ |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Art des Grundstücks                                                      | G                                                                        | G                                                                       |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                 | -                                                                        | -                                                                       |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)                                | I: 100                                                                   | I: 100                                                                  |
| Erwerbsdatum                                                             | Dez 07                                                                   | Dez 07                                                                  |
| Baujahr (Umbaujahr)                                                      | 2005                                                                     | 1999                                                                    |
| Grundstücksgröße (m²)                                                    | 38.948                                                                   | 22.169                                                                  |
| Nutzfläche Gewerbe (m²)                                                  | 23.759                                                                   | 14.383                                                                  |
| Nutzfläche Wohnen (m²)                                                   | -                                                                        | -                                                                       |
| Ausstattungsmerkmale                                                     | -                                                                        | -                                                                       |
| Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)                  | 7,0                                                                      | 2,7                                                                     |
| Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)                                      | 15,2                                                                     | 8,9                                                                     |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                                   | 0,5                                                                      | 0,4                                                                     |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes                          | -                                                                        | -                                                                       |
| Leerstand in % der Nutzfläche                                            | 0,0                                                                      | 100,0                                                                   |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete                          | 0,0                                                                      | 100,0                                                                   |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)                                | 12,7                                                                     | 0,0                                                                     |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                                            | 30                                                                       | 24                                                                      |
| Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)                             | 784,0                                                                    | 345,2                                                                   |
| Ist-Miete 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)                                 | 1.242,1                                                                  | 56,0 <sup>3</sup>                                                       |
| Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)  | 1.242,1                                                                  | 0,0 <sup>3</sup>                                                        |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 7,9                                                                      | 0,6 <sup>3</sup>                                                        |
| Branche des Hauptmieters                                                 | Logistik                                                                 | Logistik <sup>3</sup>                                                   |



# I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

## Lage des Grundstücks

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

|                                                                          |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Art des Grundstücks                                                      | G                      |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                 | -                      |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)                                | B: 100                 |
| Erwerbsdatum                                                             | Okt 06                 |
| Baujahr (Umbaujahr)                                                      | 2003                   |
| Grundstücksgröße (m²)                                                    | 2.199                  |
| Nutzfläche Gewerbe (m²)                                                  | 10.033                 |
| Nutzfläche Wohnen (m²)                                                   | -                      |
| Ausstattungsmerkmale                                                     | G, L                   |
| Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)                  | 32,9                   |
| Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)                                      | 40,1                   |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                                   | 2,4                    |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes                          | -                      |
| Leerstand in % der Nutzfläche                                            | 0,0                    |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete                          | 0,0                    |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)                                | 3,8                    |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                                            | 58                     |
| Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)                             | 2.301,7                |
| Ist-Miete 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)                                 | 2.082,1                |
| Prognostizierte Mieterträge¹ 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)              | 2.038,8                |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 4,9                    |
| Branche des Hauptmieters                                                 | Finanzdienstleistungen |

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

### Lage des Grundstücks

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

|                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Art des Grundstücks                                                      | G                |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                 | -                |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)                                | B: 100           |
| Erwerbsdatum                                                             | Jan 05           |
| Baujahr (Umbaujahr)                                                      | 1955 (2000)      |
| Grundstücksgröße (m²)                                                    | 749              |
| Nutzfläche Gewerbe (m²)                                                  | 4.554            |
| Nutzfläche Wohnen (m²)                                                   | -                |
| Ausstattungsmerkmale                                                     | FW, K, L         |
| Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)                  | 4,3              |
| Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)                                      | 7,0              |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                                   | 0,1              |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes                          | -                |
| Leerstand in % der Nutzfläche                                            | 100,0            |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete                          | 100,0            |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)                                | 0,0              |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                                            | 45               |
| Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)                             | 708,0            |
| Ist-Miete 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)                                 | 0,0 <sup>5</sup> |
| Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR)  | 0,0              |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 0,0 <sup>5</sup> |
| Branche des Hauptmieters                                                 | - <sup>5</sup>   |

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

#### Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

|                                                               |                                                           |                                                          |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft</b> | Duna Real Estate Ingatlankezelő Kft.;<br>Sitz in Budapest | 515 North State Street Chicago, L.P.;<br>Sitz in Chicago |
| Gesellschaftskapital zum 31.12.2014                           | 1,8 Mio. EUR                                              | 60,3 Mio. USD                                            |
| Beteiligungsquote (in %)                                      | 100,0                                                     | 44,9                                                     |
| Erwerbsdatum                                                  | Nov 06                                                    | Feb 04                                                   |
| Kaufpreis (in Mio. EUR)                                       | 10,1                                                      | 1,00 EUR <sup>6</sup>                                    |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                        | 1,3                                                       | -                                                        |
| Gesellschafterdarlehen (in TEUR)                              | 5.420,0                                                   | -                                                        |

#### Informationen zur Immobilie

|                                                                         |                                                                                  |   |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Lage des Grundstücks</b>                                             | <b>HU</b> , 1116 Budapest,<br>K1+K2 Hauszmann Alajos Utca 3a - 3b<br>„K 1 + K 2“ | - |
| Art des Grundstücks                                                     | G                                                                                | - |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                | -                                                                                | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)                               | B: 93; A: 4; H/G: 3                                                              | - |
| Erwerbsdatum                                                            | Nov 06                                                                           | - |
| Baujahr (Umbaujahr)                                                     | 1950 (2003), 2003                                                                | - |
| Grundstücksgröße (m²)                                                   | 8.870                                                                            | - |
| Nutzfläche Gewerbe (m²)                                                 | 9.317                                                                            | - |
| Nutzfläche Wohnen (m²)                                                  | -                                                                                | - |
| Ausstattungsmerkmale                                                    | L, Z                                                                             | - |
| Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)                 | 8,9                                                                              | - |
| Kaufpreis (in Mio. EUR)                                                 | 16,2                                                                             | - |
| Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)                                  | 0,1                                                                              | - |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes                         | -                                                                                | - |
| Leerstand in % der Nutzfläche                                           | 17,8                                                                             | - |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete                         | 8,0                                                                              | - |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)                               | 1,4                                                                              | - |
| Restnutzungsdauer (in Jahren)                                           | 48                                                                               | - |
| Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)                            | 793,3                                                                            | - |
| Ist-Miete 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)                                | 778,8                                                                            | - |
| Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2015 - 30.4.2016 (in TEUR) | 859,0                                                                            | - |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in % | 8,8                                                                              | - |
| Branche des Hauptmieters                                                | Elektro- und Automatisierungstechnik,<br>Konsumgüterindustrie                    | - |

#### IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 131,0 Mio. EUR.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 54,1%.

---

##### Abkürzungen zum Immobilienverzeichnis

|                 |        |                                    |              |     |                           |              |    |                |
|-----------------|--------|------------------------------------|--------------|-----|---------------------------|--------------|----|----------------|
| Grundstücksart: | G      | Geschäftsgrundstück                | Nutzungsart: | B   | Büro                      | Ausstattung: | FW | Fernwärme      |
|                 | G/W    | Gemischtgenutztes Grundstück       |              | H/G | Handel/Gastronomie        |              | G  | Garage         |
|                 | i.Z.B. | Grundstück im Zustand der Bebauung |              | I   | Industrie (Lager, Hallen) |              | K  | Klimaanlage    |
|                 | U      | Unbebautes Grundstück              |              | W   | Wohnen                    |              | L  | Lift           |
|                 |        |                                    |              | F   | Freizeit                  |              | Z  | Zentralheizung |
|                 |        |                                    |              | K   | Kfz                       |              |    |                |
|                 |        |                                    |              | A   | Andere                    |              |    |                |

---

\* Anschaffungsnebenkosten, die nicht abgeschrieben werden aufgrund der Anschaffung des Objektes vor Umstellung des Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz.

1 Die Prognose der Mieterträge basiert auf dem Wirtschaftsplan der jeweiligen Hausverwaltung u. a. unter Berücksichtigung von Leerstand und mietfreier Zeit.

2 Im Berichtszeitraum liegt eine mietfreie Zeit bis Dezember 2014 vor.

3 Im Berichtszeitraum lagen Vermietungen bis Ende Juli 2014 vor.

4 Der geplante Verkauf für die Objekte „Plot C.2 warehouse“ und „Plot C.5-C.6 warehouse“ in Madrid ist der 26. Mai 2015.

5 Im Berichtszeitraum lagen keine Vermietungen vor.

6 Die Anschaffungskosten der Beteiligung wurden zum 17. März 2015 aufgrund des Verkaufs des Objektes in Chicago "515 North State Street" bis auf den Erinnerungswert von 1,00 EUR abgeschrieben.

# Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 Teil II: Bestand der Liquidität

---

## I. Bestand der Bankguthaben

| Bankguthaben bei Kreditinstituten in: | EUR                   | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Deutschland                           | 106.884.048,90        | 44,1                         |
| Italien                               | 1.212.526,29          | 0,5                          |
| Spanien                               | 666.332,77            | 0,3                          |
| Polen                                 | 134.819,64            | 0,1                          |
| <b>Bankguthaben gesamt</b>            | <b>108.897.727,60</b> | <b>45,0</b>                  |

---

# Vermögensaufstellung zum 30.4.2015 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

|                                                | EUR            | EUR          | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>        |                |              |                       |                                    |
| Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung |                |              | 8.476.327,09          |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (0,00)         |              |                       |                                    |
| davon Betriebskostenvorlagen                   |                | 5.142.222,84 |                       |                                    |
| davon Mietforderungen                          |                | 3.334.104,25 |                       |                                    |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften    |                |              | 5.420.000,00          |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (0,00)         |              |                       |                                    |
| 3. Zinsansprüche                               |                |              | 31.997,83             |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (0,00)         |              |                       |                                    |
| 4. Andere                                      |                |              | 3.839.160,45          |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (2.400.957,18) |              |                       |                                    |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften     |                | 0,00         |                       |                                    |
| <b>Summe</b>                                   |                |              | <b>17.767.485,37</b>  | <b>7,3</b>                         |
| <b>II. Verbindlichkeiten aus</b>               |                |              |                       |                                    |
| 1. Krediten                                    |                |              | 0,00                  |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (0,00)         |              |                       |                                    |
| davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)         |                | 0,00         |                       |                                    |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben           |                |              | 0,00                  |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (0,00)         |              |                       |                                    |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung                  |                |              | 6.386.804,87          |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (7.628,06)     |              |                       |                                    |
| 4. anderen Gründen                             |                |              | 1.549.007,45          |                                    |
| (davon in Fremdwährung)                        | (183.717,83)   |              |                       |                                    |
| davon aus Sicherungsgeschäften                 |                | 0,00         |                       |                                    |
| <b>Summe</b>                                   |                |              | <b>7.935.812,32</b>   | <b>3,3</b>                         |
| <b>III. Rückstellungen</b>                     |                |              | <b>4.198.112,14</b>   | <b>1,7</b>                         |
| (davon in Fremdwährung)                        | (821.887,49)   |              |                       |                                    |
| <b>Fondsvermögen (EUR)</b>                     |                |              | <b>242.178.713,09</b> |                                    |
| <b>Anteilwert (EUR)</b>                        |                |              | <b>6,98</b>           |                                    |
| <b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>              |                |              | <b>34.683.955</b>     |                                    |

## Devisenkurse per Stichtag 29. April 2015

|                    |       |   |               |
|--------------------|-------|---|---------------|
| Polnische Zloty    | 1 EUR | = | 4,01221 PLN   |
| Schwedische Kronen | 1 EUR | = | 9,24856 SEK   |
| Ungarische Forint  | 1 EUR | = | 301,97013 HUF |
| US-Dollar          | 1 EUR | = | 1,10031 USD   |

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters am 29. April 2015 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zu Sicherungsgeschäften

### 1. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

|                                                                    | Nominalbetrag<br>TUSD | Kurswert<br>Kauf<br>TEUR | Kurswert<br>Verkauf<br>TEUR | Ergebnis<br>TEUR |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| USD-DTG                                                            | 20.100                | 14.792                   | 14.736                      | 56               |
| USD-DTG                                                            | 20.594                | 15.098                   | 15.384                      | /./ 286          |
| USD-DTG                                                            | 20.680                | 15.442                   | 16.552                      | /./ 1.110        |
| USD-DTG                                                            | 21.200                | 16.961                   | 18.030                      | /./ 1.069        |
| USD-DTG                                                            | 32.900                | 27.973                   | 29.007                      | /./ 1.034        |
| USD-DTG                                                            | 34.000                | 29.975                   | 29.869                      | 106              |
| USD-DTG                                                            | 34.000                | 29.864                   | 30.534                      | /./ 670          |
| USD-DTG                                                            | 33.800                | 30.352                   | 31.845                      | /./ 1.493        |
| <b>Realisiertes Ergebnis aus USD-Devisentermingeschäften (DTG)</b> |                       |                          |                             | <b>/./ 5.500</b> |

|                                                                    | Nominalbetrag<br>TSEK | Kurswert<br>Kauf<br>TEUR | Kurswert<br>Verkauf<br>TEUR | Ergebnis<br>TEUR |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| SEK-DTG                                                            | 241.000               | 26.583                   | 26.662                      | /./ 79           |
| <b>Realisiertes Ergebnis aus SEK-Devisentermingeschäften (DTG)</b> |                       |                          |                             | <b>/./ 79</b>    |

### Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2015

## Verkäufe

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks                       |                                                                               | Übergang von Nutzen und Lasten zum |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ES, 08940 Barcelona - Cornellà             | Avinguda de la Fama, „WTC Almeda Park“, Gebäude 6                             | 13.8.2014                          |
| DE, 50672 Köln                             | Venloer Str. 47 – 53, „Stadtgarten Carrée“                                    | 1.10.2014                          |
| ES, 08820 Barcelona – El Prat de Llobregat | ZAL II – Calle Nyepa 23 – 27/Calle Truco/Calle Patrici, „SEUR Warehouse 22.1“ | 23.12.2014                         |

### II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

| Lage des Grundstücks |                        | Übergang von Nutzen und Lasten zum |
|----------------------|------------------------|------------------------------------|
| US, IL 60610 Chicago | 515 North State Street | 14.1.2015                          |

### III. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung

| Firma und Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft | Sitz der Immobilien-Gesellschaft | Beteiligungsquote in % | Übergang von Nutzen und Lasten zum |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Fastighets AB Lagomstansen                       | SE, Stockholm                    | 100,0                  | 5.6.2014                           |



# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2015

## Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beläuft sich zum Stichtag auf 242,2 Mio. EUR und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 34,5 Mio. EUR verringert. Zum Ende der Berichtsperiode beträgt der Anteilwert mit 6,98 EUR.

## Immobilien

Der Immobilienbestand setzt sich am Stichtag aus insgesamt elf Objekten zusammen. Davon werden zehn Liegenschaften direkt gehalten, die in der Position „Geschäftsgrundstücke“ mit 122,1 Mio. EUR aufgeführt sind. Bei den Geschäftsgrundstücken ist im Vergleich zum 30. April 2014 ein Rückgang um 98,6 Mio. EUR zu verzeichnen. Durch den Verkauf von drei Liegenschaften, davon zwei Immobilien in Spanien und ein Objekt in Deutschland, hat sich der Wert der Geschäftsgrundstücke um 89,6 Mio. EUR verringert. Die restliche Reduzierung erfolgt durch Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte im Berichtszeitraum.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Beteiligungsvermögen beträgt zum Stichtag 5,5 Mio. EUR und beinhaltet die 100%-ige Beteiligung einer Immobilien-Gesellschaft in Ungarn von 4,4 Mio. EUR sowie die Minderheitsbeteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in den USA im Wert von 1,1 Mio. EUR (Nettobeteiligungswerte).

Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 17,9 Mio. EUR reduziert. Der Rückgang des Beteiligungsvermögens ergibt sich im Wesentlichen durch die Verringerung der Minderheitsbeteiligung in den USA um 14,9 Mio. EUR durch den Verkauf des Objektes aus der Beteiligung. Dabei wurde über die Immobilien-Gesellschaft in den USA eine Ausschüttung über 28,6 Mio. EUR an das Sondervermögen vorgenommen. Demzufolge fand eine Abschreibung der Anschaffungskosten der Beteiligung in Höhe von 19,4 Mio. EUR bis auf den Erinnerungswert von 1,00 EUR statt. Der Verkauf der Beteiligung in Schweden führte zu einem Rückgang des Beteiligungsvermögens um 1,1 Mio. EUR. Weiterhin haben die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften, die Nachbewertungen der Immobilien und die Währungkurschwankungen das Beteiligungsvermögen beeinflusst.

Das Beteiligungsvermögen in Fremdwährung beträgt zum Ende der Berichtsperiode 1,1 Mio. EUR und betrifft die Minderheitsbeteiligung, eine Immobilien-Gesellschaft in den USA.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag werden in Höhe von 108,9 Mio. EUR ausgewiesen. Darin enthalten sind 76,5 Mio. EUR Tagesgelder sowie Kautionen in Höhe von 33,3 TEUR. Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet 0,2 Mio. EUR betreffen Polnische Zloty und US-Dollar. Negative Zinsen sind im Geschäftsjahr für Liquiditätsanlagen nicht angefallen.

Weitere Informationen siehe Seite 27 „Bestand der Liquidität“.

## Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 17,8 Mio. EUR sind „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (8,5 Mio. EUR), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (5,4 Mio. EUR), „Zinsansprüche“ (32,0 TEUR) sowie „Andere“ Forderungen (3,9 Mio. EUR) enthalten.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich aus Mietforderungen (3,3 Mio. EUR) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (5,2 Mio. EUR) zusammen. Den Betriebskostenforderungen sind die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 4,7 Mio. EUR gegenüberzustellen.

An die Immobilien-Gesellschaften in Ungarn wurde ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 5,4 Mio. EUR gewährt, das unter „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ ausgewiesen ist.

Die „Zinsansprüche“ über 32,0 TEUR resultieren aus abgegrenzten Zinserträgen aus Liquiditätsanlagen sowie aus Zinsforderungen aus dem oben genannten Gesellschafterdarlehen. Letztere bilden den Großteil der Zinsansprüche.

Die anderen Forderungen in Höhe von 3,9 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Objektverkauf aus der Minderheitsbeteiligung in den USA und betreffen den Steuerabschlag auf die Ausschüttung der Beteiligung (2,4 Mio. EUR) sowie aus einem Kaufpreiseinbehalt der bereits veräußerten Liegenschaft in Darmstadt (0,5 Mio. EUR). Weiterhin sind Steuerforderungen (0,6 Mio. EUR) und Forderungen aus Verwaltungskosten (0,4 Mio. EUR) darin enthalten. Der auf Fremdwährung entfallende Anteil der anderen Forderungen über 49,9 TEUR betrifft im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche in Höhe von 28,9 TEUR und Betriebskostenforderungen von 21,0 TEUR und lautet auf Polnische Zloty.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen zum Stichtag insgesamt 7,9 Mio. EUR und setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen: Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung (6,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (1,5 Mio. EUR).

In den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind Mietvorauszahlungen (0,6 Mio. EUR), Nebenkostenvorauszahlungen (4,7 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten (1,1 Mio. EUR) zusammengefasst. Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 5,2 Mio. EUR gegenüberzustellen. Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung betrifft im Wesentlichen sonstige Verbindlichkeiten und lautet auf Polnische Zloty.

Die Position Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhaltet Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,3 Mio. EUR), Umsatzsteuer (0,1 Mio. EUR) und sonstige andere Verbindlichkeiten (1,1 Mio. EUR). Der in

Fremdwährung ausgewiesene Betrag lautet auf Schwedische Kronen, US-Dollar, Polnische Zloty sowie auf Ungarische Forint und betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der schwedischen Immobilien-Gesellschaft über 0,2 Mio. EUR und lautet auf Schwedische Kronen.

### **Rückstellungen**

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 4,2 Mio. EUR setzen sich zusammen aus Rückstellungen für latente Steuern (2,7 Mio. EUR), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,8 Mio. EUR) und Rückstellungen für Instandhaltungen (0,7 Mio. EUR). In den gesamten Rückstellungen sind umgerechnet 0,8 Mio. EUR in Fremdwährung (Ungarische Forint) enthalten. Diese betreffen Rückstellungen für latente Steuern.

### **Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne im Ausland**

Die Rückstellungen für latente Steuern werden grundsätzlich für potenzielle künftige Veräußerungsgewinne im Ausland auf Basis des aktuellen Verkehrswertes sowie des steuerlichen Buchwertes der jeweiligen Immobilie bzw. Beteiligung berechnet.

Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen. Steuern auf Gewinne aus ausländischen Immobilien bzw. aus Anteilen an ausländischen Immobilien-Gesellschaften können im Fall der tatsächlichen Veräußerung entstehen. Diese künftig entstehenden ausländischen Steuern werden durch die Bildung latenter Steuerrückstellungen antizipiert und finden mit dem 100%-igen Ansatz ohne Abzinsung im Anteilpreis Berücksichtigung.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2014 bis 30.4.2015

|                                                                     | EUR             | EUR          | EUR                  |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|----------------------|
| <b>I. Erträge</b>                                                   |                 |              |                      |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland                          |                 |              | 46.382,20            |
| 2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland<br>(vor Quellensteuer)  |                 |              | 7.346,33             |
| 3. Sonstige Erträge                                                 |                 |              | 2.030.797,71         |
| 4. Erträge aus Immobilien<br>(davon in Fremdwährung)                | (3.668,82)      |              | 5.742.792,41         |
| 5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften<br>(davon in Fremdwährung) | (17.185.933,45) |              | 17.185.933,45        |
| <b>Summe der Erträge</b>                                            |                 |              | <b>25.013.252,10</b> |
| <b>II. Aufwendungen</b>                                             |                 |              |                      |
| 1. Bewirtschaftungskosten                                           |                 |              | 6.751.331,40         |
| a) davon Betriebskosten<br>(davon in Fremdwährung)                  | (199.647,29)    | 655.440,37   |                      |
| b) davon Instandhaltungskosten<br>(davon in Fremdwährung)           | (453,96)        | 2.540.033,20 |                      |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung<br>(davon in Fremdwährung) | (83.164,76)     | 794.706,50   |                      |
| d) davon sonstige Kosten<br>(davon in Fremdwährung)                 | (./ 4.933,87)   | 2.761.151,33 |                      |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- u. Zeitrenten<br>(davon in Fremdwährung)     | (0,00)          |              | 0,00                 |
| 3. Ausländische Steuern<br>(davon in Fremdwährung)                  | (5.701.853,69)  |              | 6.340.377,66         |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen<br>(davon in Fremdwährung)            | (0,00)          |              | 412.572,26           |
| 5. Verwaltungsvergütung                                             |                 |              | 1.906.935,93         |
| 6. Depotbankvergütung                                               |                 |              | 72.047,66            |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                            |                 |              | 91.066,06            |
| 8. Sonstige Aufwendungen<br>davon Sachverständigenkosten            |                 | 71.455,38    | 682.166,90           |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                                       |                 |              | <b>16.256.497,87</b> |
| <b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>                                |                 |              | <b>8.756.754,23</b>  |

|                                                                                             | EUR             | EUR           | EUR                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|
| <b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>                                                            |                 |               |                          |
| 1. Realisierte Gewinne                                                                      |                 |               | 5.286.418,49             |
| a) aus Immobilien                                                                           |                 | 5.124.756,74  |                          |
| (davon in Fremdwährung)                                                                     | (0,00)          |               |                          |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                                           |                 | 161.661,75    |                          |
| (davon in Fremdwährung)                                                                     | (161.661,75)    |               |                          |
| 2. Realisierte Verluste                                                                     |                 |               | 33.882.134,87            |
| a) aus Immobilien                                                                           |                 | 9.731.112,19  |                          |
| (davon in Fremdwährung)                                                                     | (658.017,90)    |               |                          |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                                           |                 | 24.151.022,68 |                          |
| (davon in Fremdwährung)                                                                     | (24.151.022,68) |               |                          |
| <b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>                                                  |                 |               | <b>./. 28.595.716,38</b> |
| Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich                                                        |                 |               | 0,00                     |
| <b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                                      |                 |               | <b>./. 19.838.962,15</b> |
| <b>Gesamtkostenquote<br/>in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens</b>               |                 |               | <b>1,08</b>              |
| <b>Transaktionsabhängige Vergütung<br/>in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens</b> |                 |               | <b>0,88</b>              |
| <b>Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt</b>                                           |                 |               | <b>3.831.874,00</b>      |
| <b>Transaktionskostenquote<br/>in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens</b>         |                 |               | <b>1,50</b>              |

#### Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 2, 4 und 5 InvG:

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, jährlich wiederkehrende Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Die Vertragsbedingungen des Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

# Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Zum Ende des Geschäftsjahres weist das Sondervermögen „Erträge“ in Höhe von insgesamt 25,0 Mio. EUR auf. Diese setzen sich zusammen aus „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ und „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) von 0,1 Mio. EUR, „Sonstige Erträge“ (2,0 Mio. EUR), „Erträge aus Immobilien“ (5,7 Mio. EUR) und „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (17,2 Mio. EUR).

Zinserträge aus Tagesgeldern und Girokonten ergeben im Wesentlichen die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. EUR. Dem Sondervermögen wurden im Geschäftsjahr keine negativen Zinsen aus Liquiditätsanlagen belastet.

„Sonstige Erträge“ wurden durch Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen mit 0,5 Mio. EUR und durch andere sonstige Erträge mit 1,5 Mio. EUR realisiert. Letztere sind vorwiegend aus der Einstellung einer Forderung aus der Erstattung von Ertragsteuern der verkauften spanischen Liegenschaft „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, entstanden.

Die „Erträge aus Immobilien“ in Höhe von 5,7 Mio. EUR haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 Mio. EUR aufgrund von geringeren Mieteinnahmen verringert. Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich durch Verkäufe einer inländischen und zweier spanischer Liegenschaften.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von 17,2 Mio. EUR betreffen Ausschüttungen der Beteiligungen in den USA (17,2 Mio. EUR).

## Aufwendungen

Die „Aufwendungen“ belaufen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt 16,3 Mio. EUR.

In den „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von 6,8 Mio. EUR sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten mit 0,7 Mio. EUR enthalten. Die „Instandhaltungskosten“ in Höhe von 2,5 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen aus der Zuführung zu Rückstellungen für die technische Trennung der Versorgung des im Geschäftsjahr verkauften Objektes „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, in Barcelona in Höhe von 0,8 Mio. EUR und Instandhaltungsverpflichtungen sowie Restarbeiten für die bereits verkaufte Immobilie in Darmstadt „LP6“ in Höhe von 0,8 Mio. EUR, weiterhin laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Berichtszeitraum von insgesamt 0,6 Mio. EUR für die spanischen Objekte „Jundiz I“ und „Centro Comercial Ribera del Xúquer“. „Kosten der Immobilienverwaltung“ mit 0,8 Mio. EUR und „Sonstige Kosten“ über 2,8 Mio. EUR ergänzen die „Bewirtschaftungskosten“. In den „Sonstigen Kosten“ sind im Wesentlichen Kosten der Erst- und Neuvermietung enthalten.

„Ausländische Steuern“ in Höhe von 6,3 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen die Ausschüttung Chicago mit 5,6 Mio. EUR sowie Ertragsteuern auf die erzielten Gewinne in den USA.

Für auf Fondsebene bestandene Bankdarlehen sind insgesamt „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ von 0,4 Mio. EUR angefallen.

Die „Verwaltungsvergütung“ beträgt 1,9 Mio. EUR, die „Depotbankvergütung“ 0,1 Mio. EUR, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ belaufen sich auf 0,1 Mio. EUR.

In der Position „Sonstige Aufwendungen“ mit 0,7 Mio. EUR sind „Sachverständigenkosten“ von 0,1 Mio. EUR enthalten. Außerdem entfallen auf die übrigen sonstigen Aufwendungen im Wesentlichen Steuer- und Rechtsberatungskosten.

## Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ ergibt sich aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beläuft sich für das abgelaufene Geschäftsjahr auf 8,8 Mio. EUR.

## Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn um den gezahlten Betrag. Gewinne aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Währungskurssicherungsgeschäften fließen ebenfalls in diese Position ein.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Das „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ beträgt -28,6 Mio. EUR.

Die „Veräußerungsgeschäfte“ betragen mit 5,3 Mio. EUR „Realisierte Gewinne“. Auf Immobilien entfallen 5,1 Mio. EUR, die aus dem Verkauf der spanischen Liegenschaften „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, in Barcelona resultieren. Die realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften über 0,2 Mio. EUR betreffen realisierte Kursgewinne aus im Berichtszeitraum geschlossenen Devisentermingeschäften.

Weiterhin entfallen auf die „Veräußerungsgeschäfte“ 33,9 Mio. EUR „Realisierte Verluste“. Davon betreffen 9,7 Mio. EUR Immobilien. Diese resultieren aus dem Verkauf der spanischen Liegenschaften „SEUR Warehouse 22.1“ in Barcelona (5,3 Mio. EUR), der inländischen Liegenschaft in Köln (3,7 Mio. EUR) und aus dem Verkauf der Liegenschaft aus der Beteiligung in den USA, 515 North State Street, Chicago (0,7 Mio. EUR). Die realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften über 24,2 Mio. EUR betreffen Veräußerungsverluste aus dem Verkauf der schwedischen Beteiligung (18,4 Mio. EUR) sowie Devisentermingeschäfte in Schwedischen Kronen (0,1 Mio. EUR) und US-Dollar (5,7 Mio. EUR).

## Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Ein „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ ist im Berichtsjahr nicht vorhanden, da die UBS Real Estate GmbH die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt hat.

Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ würde verhindern, dass der ausschüttungsfähige Betrag über 0,49 EUR pro Anteil (siehe Verwendungsrechnung) durch bisherige Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen (Ausgaben / Rücknahmen) beeinflusst wird. Im Rahmen eines Ertragsausgleichsverfahrens sind alle ordentlichen und außerordentlichen Erträge und Aufwendungen, die im Geschäftsjahr bis zum Anteilumsatz erfasst wurden sowie der Vortrag aus dem Vorjahr zu berücksichtigen und werden in dieser Position ausgewiesen.

#### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ in Höhe von -19,8 Mio. EUR ergibt sich aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von 8,8 Mio. EUR und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ in Höhe von -28,6 Mio. EUR.

#### **Gesamtkostenquote**

Die Gesamtkostenquote von 1,08% errechnet sich aus den

Kosten der Verwaltung des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten enthalten folgende Positionen: „Verwaltungsvergütung“, „Depotbankvergütung“, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“, „Sachverständigenkosten“ und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten in Höhe von 3,8 Mio. EUR.

#### **Transaktionsabhängige Vergütung**

Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BVB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 2,3 Mio. EUR in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,88%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der im Geschäftsjahr getätigten Verkäufe abhängig ist.

# Verwendungsrechnung zum 30.4.2015 mit Erläuterung

|                                       | Insgesamt<br>EUR  | Je Anteil<br>EUR |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>I. Berechnung der Ausschüttung</b> |                   |                  |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr            | 0,00              | 0,00             |
| 2. Ergebnis des Geschäftsjahres       | /./ 19.838.962,15 | /./ 0,57         |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen   | 37.005.100,10     | 1,06             |
| <b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b> |                   |                  |
| 1. Einbehalt gemäß § 78 InvG          | /./ 171.000,00    | 0,00             |
| <b>III. Gesamtausschüttung</b>        |                   |                  |
| 1. Zwischenausschüttung               | /./ 14.914.100,65 | /./ 0,43         |
| a) Barausschüttung                    | /./ 14.914.100,65 | /./ 0,43         |
| 2. Endausschüttung                    | 2.081.037,30      | 0,06             |
| a) Barausschüttung                    | 2.081.037,30      | 0,06             |

## Vortrag aus dem Vorjahr

Ein Vortrag aus dem Vorjahr besteht nicht (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 30. April 2014).

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr wurde ein Ergebnis in Höhe von -19,8 Mio. EUR erzielt, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 34) ergibt.

## Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen beträgt 37,0 Mio. EUR und dient dem Ausgleich für die erfolgte Substanzausschüttung.

## Einbehalte

Der Einbehalt von 0,2 Mio. EUR aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 78 InvG dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

## Zwischenausschüttung

Bei der Zwischenausschüttung handelt es sich um eine Ausschüttung / Auszahlung. Eine Zwischenausschüttung / Auszahlung über 14,9 Mio. EUR fand am 19. Dezember 2014 statt. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen belief sich der pro Anteil ausschüttungsfähige Betrag auf 0,43 EUR.

## Endausschüttung

Die Endausschüttung stellt eine Ausschüttung / Auszahlung dar. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung / Auszahlung insgesamt 2,1 Mio. EUR. Pro Anteil werden somit 0,06 EUR ausgeschüttet.

Voraussichtlicher Ausschüttungstermin ist der 24. September 2015.

# Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2014 bis 30.4.2015

|                                                                    |                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Alle Angaben in EUR</b>                                         |                    |                          |
| <b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>   |                    | <b>276.688.633,95</b>    |
| <b>I. Ausschüttungen</b>                                           |                    |                          |
| a) Ausschüttung für das Vorjahr                                    |                    | ./. 8.324.149,20         |
| b) Zwischenausschüttung im Geschäftsjahr 2014/2015                 |                    | ./. 14.914.100,65        |
| <b>2. Mittelzufluss / -abfluss (netto)</b>                         |                    | <b>0,00</b>              |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen                        | 0,00               |                          |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen                       | 0,00               |                          |
| <b>3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>                     |                    | <b>0,00</b>              |
| <b>4. Ordentlicher Nettoertrag</b>                                 |                    | <b>8.756.754,23</b>      |
| <b>5. Realisierte Gewinne</b>                                      |                    | <b>5.286.418,49</b>      |
| bei Immobilien*                                                    | 5.124.756,74       |                          |
| (davon in Fremdwährung *)                                          | (0,00)             |                          |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften*                    | 161.661,75         |                          |
| (davon in Fremdwährung *)                                          | (161.661,75)       |                          |
| <b>6. Realisierte Verluste</b>                                     |                    | <b>./. 33.882.134,87</b> |
| bei Immobilien*                                                    | ./. 9.731.112,19   |                          |
| (davon in Fremdwährung *)                                          | (/. 658.017,90)    |                          |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften*                    | ./. 24.151.022,68  |                          |
| (davon in Fremdwährung *)                                          | (/. 24.151.022,68) |                          |
| <b>7. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b> |                    | <b>8.567.291,14</b>      |
| <b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>    |                    | <b>242.178.713,09</b>    |

\* Inklusive Devisentermingeschäfte



# Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögens geführt haben. Es handelt sich um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Bei den „Ausschüttungen“ handelt es sich um a) den Ausschüttungsbetrag für das vorangegangene Geschäftsjahr und b) die Zwischenausschüttung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Geschäftsleitung der UBS Real Estate GmbH hat gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Sondervermögens die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. September 2015 gekündigt. Darüber hinaus hat die UBS Real Estate GmbH die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt.

Der ordentliche Nettoertrag und die realisierten Gewinne und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne / Verluste betragen 8,6 Mio. EUR.

Die „Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste“ ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien / Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen. Auch die Ausschüttung von Gewinnen der Immobilien-Gesellschaften in Höhe von rund 25,0 Mio. EUR hat die Nettoveränderung der Beteiligungen beeinflusst.

Des Weiteren werden in dieser Position Wertveränderungen aufgrund von Währungskursschwankungen erfasst.

# Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

| <b>Alle Angaben in Mio. EUR</b>            | <b>30.4.2012</b> | <b>30.4.2013</b> | <b>30.4.2014</b> | <b>30.4.2015</b>  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Immobilien                                 | 376,9            | 314,3            | 220,7            | <b>122,1</b>      |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 42,6             | 39,0             | 23,4             | <b>5,5</b>        |
| Liquiditätsanlagen                         | 55,9             | 29,5             | 50,6             | <b>108,9</b>      |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | 48,1             | 51,9             | 51,7             | <b>17,8</b>       |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen   | ./. 182,8        | ./. 118,3        | ./. 69,7         | <b>./. 12,1</b>   |
| Fondsvermögen                              | 340,7            | 316,4            | 276,7            | <b>242,2</b>      |
| Anteilumlauf (Mio. Stück)                  | 34,7             | 34,7             | 34,7             | <b>34,7</b>       |
| Anteilwert (EUR)                           | 9,82             | 9,12             | 7,98             | <b>6,98</b>       |
| Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)       | -                | 0,16             | 0,15             | <b>0,43</b>       |
| Tag der Zwischenausschüttung               | -                | 27.3.2013        | 27.3.2014        | <b>19.12.2014</b> |
| Ausschüttung je Anteil (EUR)               | 0,19             | 0,05             | 0,24             |                   |
| <b>Tag der Ausschüttung</b>                | <b>3.9.2012</b>  | <b>26.9.2013</b> | <b>25.9.2014</b> |                   |

# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

| Renditekennzahlen in %                                        | Geschäftsjahr<br>2012/2013 | Geschäftsjahr<br>2013/2014 | Geschäftsjahr<br>2014/2015 |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>I. Immobilien</b>                                          |                            |                            |                            |
| Bruttoertrag                                                  | 6,8                        | 7,6                        | 33,0                       |
| Bewirtschaftungsaufwand                                       | ./. 1,7                    | ./. 1,6                    | ./. 25,9                   |
| Nettoertrag                                                   | 5,1                        | 6,0                        | 7,1                        |
| Wertänderungen                                                | ./. 5,4                    | ./. 14,0                   | ./. 5,5                    |
| Ausländische Ertragsteuern                                    | ./. 0,3                    | ./. 0,6                    | ./. 3,0                    |
| Ausländische latente Steuern                                  | 0,5                        | 1,5                        | 1,4                        |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand                                 | ./. 0,1                    | ./. 7,1                    | 0,0                        |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand                                | ./. 2,2                    | ./. 11,8                   | ./. 0,6                    |
| <b>Gesamtergebnis in Währung</b>                              | <b>./. 2,2</b>             | <b>./. 11,8</b>            | <b>./. 0,6</b>             |
| Währungsänderungen                                            | ./. 0,3                    | ./. 0,1                    | 0,3                        |
| <b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>                         | <b>./. 2,5</b>             | <b>./. 11,9</b>            | <b>./. 0,3</b>             |
| <b>II. Liquidität</b>                                         | <b>./. 0,1</b>             | <b>0,1</b>                 | <b>0,1</b>                 |
| <b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>           | <b>./. 2,6</b>             | <b>./. 10,0</b>            | <b>./. 3,3</b>             |
| <b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b> | <b>./. 3,7</b>             | <b>./. 10,3</b>            | <b>./. 3,9</b>             |

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

## An die UBS Real Estate GmbH, München

Die UBS Real Estate GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 zu prüfen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

## Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der

Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

## Ergänzender Hinweis

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2015, 24:00 Uhr, gemäß § 38 Abs. 1 InvG i.V.m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen gekündigt hat. Ergänzend weisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens“ des Berichts des Fondsmangements im Jahresbericht hin.

München

24. Juli 2015

Eisenhuth  
Wirtschaftsprüfer

Braun  
Wirtschaftsprüferin

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

## Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung

| § 5 Abs. 1<br>Nr. ...<br>InvStG | Bei Ausschüttung bekannt zu machende Besteuerungsgrundlagen                                                                                                                                               | Privatanleger<br>pro Anteil<br>EUR | Betrieblicher<br>Anleger pro<br>Anteil (KStG)<br>EUR | Betrieblicher<br>Anleger pro Anteil<br>(EStG)<br>EUR |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                 | Ausschüttung                                                                                                                                                                                              | 0,0600                             | 0,0600                                               | 0,0600                                               |
|                                 | zuzüglich gezahlte ausländische Steuern                                                                                                                                                                   | 0,0077                             | 0,0077                                               | 0,0077                                               |
|                                 | abzüglich erstattete ausländische Steuern                                                                                                                                                                 | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| <b>Nr. 1a</b>                   | <b>Betrag der Ausschüttung</b>                                                                                                                                                                            | <b>0,0677</b>                      | <b>0,0677</b>                                        | <b>0,0677</b>                                        |
|                                 | Echte Substanzbeträge                                                                                                                                                                                     | 0,0372                             | 0,0372                                               | 0,0372                                               |
|                                 | Ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)                                                                                                                                            | 0,0305                             | 0,0305                                               | 0,0305                                               |
|                                 | Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre                                                                                                                                                                 | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1b                          | Betrag der ausgeschütteten Erträge                                                                                                                                                                        | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 2                           | Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge                                                                                                                                                                  | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
|                                 | <b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge<br/>In der Ausschüttung enthaltene Beträge</b>                                                                                                             | <b>0,0000</b>                      | <b>0,0000</b>                                        | <b>0,0000</b>                                        |
| Nr. 1c, bb                      | Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG                                                                                                            | -                                  | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, dd                      | Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung                                                                                     | 0,0000                             | -                                                    | -                                                    |
| Nr. 1c, ee                      | Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung                                                                                                             | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, ff                      | Steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung                                                                                                   | 0,0000                             | -                                                    | -                                                    |
|                                 | <b>In Ausschüttung und Thesaurierung enthaltene Beträge</b>                                                                                                                                               |                                    |                                                      |                                                      |
| Nr. 1c, aa                      | Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG                                                                                   | -                                  | -                                                    | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, gg                      | Steuerfreie DBA-Einkünfte                                                                                                                                                                                 | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
|                                 | <i>(Nr. 1c, hh) nachrichtlich: steuerfreie DBA-Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen</i>                                                                                             | 0,0000                             | -                                                    | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, ii                      | Ausländische Einkünfte, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländische Quellensteuer nicht als Werbungskosten behandelt wurde        | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, jj                      | In 1 c, ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist                           | -                                  | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, kk                      | In 1 c, ii enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen     | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, ll                      | In 1 c, kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist                           | -                                  | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1c, cc                      | Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)                                                                                                                                                          | -                                  | 0,0116                                               | 0,0116                                               |
| <b>Nr. 1d</b>                   | <b>Bemessungsgrundlage für 25 %ige Kapitalertragsteuer (KESt)</b>                                                                                                                                         | <b>0,0000</b>                      | <b>0,0000</b>                                        | <b>0,0000</b>                                        |
| Nr. 1d, aa                      | i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG                                                                                                                                                                         | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1d, bb                      | i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG                                                                                                                                                                                  | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
|                                 | davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG                                                                                                                                                              | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1d, cc                      | i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 5 InvStG, soweit in 1 dd, aa enthalten                                                                                                                                               | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1f, aa                      | Anrechenbare Quellensteuer                                                                                                                                                                                | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1f, bb                      | <i>In 1f, aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist</i> | -                                  | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1f, cc                      | Abziehbare Quellensteuer                                                                                                                                                                                  | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| Nr. 1f, ee                      | Fiktive ausländische Quellensteuer                                                                                                                                                                        | 0,0000                             | 0,0000                                               | 0,0000                                               |
| <b>Nr. 1g</b>                   | <b>Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>                                                                                                                                                  | <b>0,0305</b>                      | <b>0,0305</b>                                        | <b>0,0305</b>                                        |
| Nr. 1h                          | Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre                                                                      | 0,0077                             | 0,0077                                               | 0,0077                                               |

Die angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

Bitte entnehmen Sie die Ermittlung des steuerpflichtigen Anteils den «Erläuterungen zur Tabelle» am Ende der steuerlichen Hinweise für die in Deutschland ansässigen Anleger auf Seite 50. Die investmentrechtliche Ausschüttung für das Geschäftsjahr zum 30. April 2015 in Höhe von 0,0600 EUR je Anteil erfolgt am 24. September 2015 (Tag des Ausschüttungsbeschlusses: 28. August 2015).

### Allgemeine Besteuerungssystematik

Gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 InvStG in der Fassung des AIFM-Steueranpassungsgesetzes (InvStG (neu)) gelten Investmentvermögen im Sinne des InvStG in der am 21. Juli 2013 geltenden Fassung bis zum Ende des Geschäftsjahres, das nach dem 22. Juli 2016 endet, als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1b S. 2 InvStG (neu), sofern die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 2 S. 2 InvStG (neu) erfüllt sind. Ein inländischer Investmentfonds ist von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (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 die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>1</sup> Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können über den Pauschbetrag hinaus nicht mehr geltend gemacht werden.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Angaben in der Steuererklärung können beispielsweise jedoch für Zwecke der Kirchensteuer erforderlich sein. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssteuersatz von 25 % oder der Sparer-Pauschbetrag nicht ausgeschöpft worden ist. 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 unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen

dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen 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 kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

### Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Frestellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Frestellungsauftrag 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.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens 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.

<sup>1</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, 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 der depotführenden Stelle zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig oder nicht in ausreichender Höhe vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer). Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

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

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

#### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn 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 zehn 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 Mieterträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn 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 oben genannten 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. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

#### **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. Diese 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 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. Dezember 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 von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen 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. Dezember 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 (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 steuerpflichtig<sup>2</sup>. 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 ggf. 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 angerechnet 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 zehn 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 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,

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



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 ganz<sup>3</sup> (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 oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie

ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 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 nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Inländische und ausländische Dividenden aus (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Die von einem Publikums-Sondervermögen ausgeschütteten oder thesaurierten Dividenden, die dem Publikums-Sondervermögen nach dem 28. Februar 2013 zufließen, sind für körperschaftsteuerpflichtige Anleger steuerpflichtig, die Steuerfreistellung gemäß § 8b Abs. 1 KStG gilt insoweit nicht mehr.

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 nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern, die der Einkommensteuer unterliegen, sind die zum Teil einkommensteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sog. 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.

<sup>3</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

### **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. Diese 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 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, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sog. Immobiliengewinn).

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>4</sup>, soweit die Gewinne aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (sog. Aktiengewinn 2). Von Einzelunternehmen sind Veräußerungsgewinne von Anteilen zu 60 % zu versteuern,

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 (sog. Aktiengewinn 1).

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

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden, inländische Mieten oder Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien handelt. 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.

Für inländische Dividenden, inländische Mieten und Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs 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, inländische Mieten und Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien 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 Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

<sup>4</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

### 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 Religionsgemeinschaft, 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

### 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.

### 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.

Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 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 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 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.

### **Hinweis**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger 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.

### **Erläuterungen zur Tabelle auf Seite 43**

Der Aufbau der Tabelle erfüllt die Bekanntmachungspflichten, die das Investmentsteuergesetz fordert. Alle in den Spalten Privatanleger, Betrieblicher Anleger (KStG) und Betrieblicher Anleger (EStG) aufgeführten Zahlen meinen Eurobeträge pro Anteil. Der Betrag der Ausschüttung je Anteil beträgt 0,0677 EUR und ist der Tabelle 1, Zeile Nr. 1a zu entnehmen.

Die Ermittlung des steuerpflichtigen Anteils soll am Beispiel eines Privatanlegers erläutert werden:

Der Betrag der Ausschüttung in Höhe von 0,0677 EUR weicht von der steuerlichen Größe der ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträge in Höhe von insgesamt 0,0000 EUR (Nr. 1b und Nr. 2) ab. Diese Abweichung ist insbesondere durch die steuerliche Abschreibung auf Immobilien sowie die Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit bestimmter Aufwendungen bedingt. Sie werden bei der Ermittlung des investmentrechtlichen Ertrages nicht berücksichtigt, mindern bzw. erhöhen jedoch die steuerliche Größe der ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträge. Die steuerlich unterschiedliche Behandlung der Beteiligung an in- oder ausländischen Personengesellschaften führt zu weiteren Abweichungen.

In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen sind keine Erträge enthalten, die nach Abkommen zur Vermeidung von Doppelbesteuerung in Deutschland steuerbefreit sind (Nr. 1c, gg). Die Endausschüttung wird ausschließlich durch echte Substanzbeträge und laufende Liquidität in Form von Abschreibungen finanziert, die nicht steuerbar sind. Der insgesamt steuerpflichtige Anteil beträgt demzufolge beim Privatanleger 0,0000 EUR

Der dem Steuerabzug unterliegende Betrag lautet 0,0000 EUR (Nr. 1d).

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für das Publikums-Investmentvermögen/den Publikums-AIF**

**UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015**

An die UBS Real Estate GmbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für das oben genannte Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für das genannte Investmentvermögen die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

München, den 31. Juli 2015

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Brinkmann  
Steuerberater

ppa. Susanne Rether  
Steuerberaterin

# Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

Eine Zusammenfassung der steuerpflichtigen Grundlagen ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

| Bezeichnung                                            | Zuflussdatum          | Betrag in EUR         |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Natürliche Personen (Privatvermögen)</b>            |                       |                       |
| Ausschüttungen                                         | 19.12.2014/ 24.9.2015 | nicht steuerpflichtig |
| ausschüttungsgleicher Ertrag                           | 30.08.2015            | 0,2602                |
| anrechenbare ausländische Ertragsteuern                |                       | 0,0650                |
| Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs 5 EStG |                       | 0,0000                |
| Korrekturbetrag Anschaffungskosten <sup>1</sup>        |                       | -0,2183               |
| <b>Natürliche Personen (Betriebsvermögen)</b>          |                       |                       |
| Ausschüttungen                                         | 19.12.2014/ 24.9.2015 | nicht steuerpflichtig |
| ausschüttungsgleicher Ertrag                           | 30.08.2015            | 0,2602                |
| anrechenbare ausländische Ertragsteuern                |                       | 0,0650                |
| Progressionsvorbehalt bei Option nach § 27a Abs 5 EStG |                       | 0,0000                |
| Korrekturbetrag Anschaffungskosten <sup>1</sup>        |                       | -0,2183               |
| <b>Kapitalgesellschaften</b>                           |                       |                       |
| Ausschüttungen                                         | 19.12.2014/ 24.9.2015 | nicht steuerpflichtig |
| ausschüttungsgleicher Ertrag                           | 30.04.2015            | 0,2602                |
| anrechenbare ausländische Ertragsteuern                |                       | 0,0650                |
| Korrekturbetrag Anschaffungskosten <sup>1</sup>        |                       | -0,2183               |
| <b>Privatstiftungen</b>                                |                       |                       |
| Ausschüttungen                                         | 19.12.2014/ 24.9.2015 | nicht steuerpflichtig |
| ausschüttungsgleicher Ertrag                           | 30.08.2015            | 0,2602                |
| anrechenbare ausländische Ertragsteuern                |                       | 0,0650                |
| Korrekturbetrag Anschaffungskosten <sup>1</sup>        |                       | -0,2183               |

<sup>1</sup> Der Korrekturbetrag der Anschaffungskosten ist negativ; dies ergibt sich daraus, dass Bewirtschaftungsgewinne und Aufwertungsgewinne, welche aus den in Belgien, Deutschland, Frankreich, Polen, Spanien und Ungarn belegenen Immobilien erzielt werden, negativ sind. Im Ergebnis sind die entstandenen Verluste als Anschaffungskosten mindernd zu berücksichtigen. Die Meldung eines negativen Korrekturbetrages ist im Datenformat der OeKB nur bei Privatanlegern vorgesehen. Da für andere Anlegergruppen die Meldung eines negativen Korrekturbetrages nicht möglich ist, wird kein Korrekturbetrag für diese Anlegergruppen gemeldet.

### Allgemeine Anmerkungen

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmolnvFG) zu qualifizieren. Für steuerliche Zwecke gilt UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe als Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs 2 Z 1 ImmolnvFG.

Aus ertragsteuerlicher Sicht ist der Immobilienfonds als transparent anzusehen. Auf Fondsebene erfolgt keine Besteuerung in Österreich, vielmehr unterliegen die Anleger mit den anteiligen Fondserträgen der Einkommen- oder der Körperschaftsteuer. Werden die Anteile im Privatvermögen gehalten, erzielt der Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind die anteiligen Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich zu erfassen.

### Ausschüttungsgleiche Erträge

Der Besteuerung beim Anteilinhaber eines Meldefonds ist ausschließlich der ausschüttungsgleiche Ertrag zugrunde zu legen. Die Ausschüttung löst dagegen keine Besteuerung aus (§ 40 Abs 1 ImmolnvFG). Wurde jedoch seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle oder im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten mit 30. August 2015 als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 30. November 2015 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden. Die in Österreich steuerpflichtigen Beträge können daher von den in Deutschland steuerpflichtigen Beträgen abweichen.

**Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB**

**(<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden.** Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

### Besteuerungsmodalitäten

Da die Anteile grundsätzlich im Rahmen eines öffentlichen Angebotes (in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht) vertrieben werden, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich dem Sondersteuersatz von 25%. Werden die Anteile auf einem inländischen Depot verwahrt, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag grundsätzlich der Kapitalertragsteuer und der Endbesteuerung. Bei Verwahrung der Anteile auf einem ausländischen Depot ist der

ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern.

Für das abgelaufene Fondsgeschäftsjahr wurde ein ausschüttungsgleicher Ertrag von 0,2602 EUR pro Anteil ermittelt. Die anrechenbaren ausländischen Steuern betragen 0,0650 EUR pro Anteil.

### Veräußerung der Anteile

Bei Veräußerung oder der Rücknahme der Anteile am Immobilienfonds sind die steuerlichen Konsequenzen grundsätzlich davon abhängig, ob die Anteile im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden. Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Eine gesonderte Versteuerung der ausschüttungsgleichen Erträge hat im Veräußerungszeitpunkt nicht zu erfolgen.

Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) und eigennützigen Privatstiftungen sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Aufgrund des öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Privatvermögen) der Sondersteuersatz von 25% anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen ist das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Nach den Übergangsbestimmungen des BBG 2011 und AbgÄG 2011 sind Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, nach Ablauf der einjährigen Spekulationsfrist grundsätzlich steuerlich unbeachtlich, es sind hier jedoch anteilige ausschüttungsgleiche Erträge anzusetzen.

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 25% anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z 2 EStG häufig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die

Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 25% bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

### **Beschränkte Steuerpflicht**

Mangels österreichischer Liegenschaften unterliegen beschränkt steuerpflichtige Anleger grundsätzlich keiner österreichischen Ertragsbesteuerung. Davon ausgenommen kann jedoch der Erwerb der Anteile im Rahmen des inländischen Betriebsvermögens – Stichwort: österreichische Betriebsstätte – sein.

### **Unentgeltliche Übertragung der Anteile**

Es wird keine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben. Zu beachten sind jedoch die Vorschriften über die Meldung der Schenkungen nach § 121a BAO bzw. die Stiftungseingangsbesteuerung bei unentgeltlicher Übertragung der Anteile an eine Privatstiftung oder vergleichbare Rechtsmasse.

### **Zinsenrichtlinie**

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2003/48/EG am 1. Juli 2005 unterliegen auch österreichische Anleger deren Bestimmungen. Sofern daher die Anteile auf einem ausländischen Depot verwahrt werden, kann es zu einem Informationsaustausch oder der Einbehaltung der EU-Quellensteuer kommen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen

wird auf die steuerlichen Hinweise für deutsche Anleger zur Zinsinformationsverordnung verwiesen.

Aufgrund der home-country rule ist die – nach Art. 4 Abs. 3 der Richtlinie 2003/48/EG in Deutschland ausgeübte – Option für österreichische Zahlstellen bindend. Es erfolgt jedoch keine Meldung der EU-Quellensteuer an die Österreichische Kontrollbank.

### **Hinweis**

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. April 2015 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2008 entsprechen teilweise nicht mehr der Gesetzeslage und werden derzeit einer umfassenden Novellierung unterzogen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.



# Gremien

**Kapitalverwaltungsgesellschaft:**  
UBS Real Estate GmbH

**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 2014:**  
7,5 Mio. EUR

**Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2014:**  
7,5 Mio. EUR

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

**Geschäftsführung:**  
Dr. Tilman Hickl (bis 31. Dezember 2014)  
Gabriele Merz  
Jörg Sihler  
Axel Vespermann

**Aufsichtsrat:**  
Reto Ketterer  
UBS AG – Global Asset Management Global Real Estate  
Global Head of Business Management & Operations  
- Vorsitzender -

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

Dr. Riccardo Boscardin (bis 31. Dezember 2014)  
UBS AG – Global Asset Management  
Head Real Estate Funds Switzerland

Dr. Daniel Brüllmann (ab 1. April 2015)  
UBS AG – Global Asset Management  
Head of Global Real Estate – Switzerland

Dr. Tilman Hickl (ab 1. Januar 2015)  
UBS Deutschland AG – Global Asset Management  
Head of Global Real Estate – Europe ex CH

Axel Hörger (bis 31. März 2015)  
UBS Deutschland AG – Wealth Management and Retail & Corporate  
Vorstandsvorsitzender

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

Matthias Schellenberg  
UBS Deutschland AG – Global Asset Management  
Head Germany, Austria & Eastern Europe  
Mitglied des Vorstandes

**Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:**  
Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
München

**Verwahrstelle:**  
CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Sitz München  
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2014: 5.113 TEUR  
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2014: 155.974 TEUR  
(nach Bilanzfeststellung)

**Sachverständigenausschuss  
für das Immobilien-Sondervermögen  
UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe:**  
Thomas W. Stroh  
Dipl.-Ing., Architekt  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Bonn  
- Vorsitzender -

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

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

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

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 30. April 2015

UBS Real Estate GmbH  
Theatinerstraße 16, D-80333 München  
[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

Kontakt:  
Telefon: +49-89-20 60 95 0  
Fax: +49-89-20 60 95 200

© UBS 2015. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

