

UBS-EI

Jahresbericht zum 31. August 2023

UBS (D) Euroinvest Immobilien



US-Personen

Anlegern, die US-Personen sind, dürfen keine Anteile dieses Sondervermögens angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US-Person ist eine Person, die:

- a) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulation ist;
- b) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230,902(k)) ist;
- c) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- d) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- e) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US-Personen in das Sondervermögen investieren können.

In Frankreich ansässige Personen

Die in diesem Jahresbericht genannten Informationen und das Sondervermögen sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Anteilklassen

Seit März 2019 sind Anteile von drei Anteilklassen erhältlich, die sich hinsichtlich der Verwaltungsvergütung, der Ausgabeaufschläge sowie der Mindestanlagesumme unterscheiden. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „I-dist“, „Q-dist“, „P-dist“, im Folgenden „I“, „Q“ und „P“ Anteilklasse genannt.

Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilklasse Q und P am 1. Januar 2019 ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind ab dem 1. Januar 2019 solche der Anteilklasse I. Die Währung der drei Anteilklassen lautet auf Euro (siehe Verkaufsprospekt mit Anlagebedingungen des UBS (D) Euroinvest Immobilien vom 1. Januar 2023).

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.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich).....	11
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2023	13
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2023	17
Vermögensaufstellung zum 31.8.2023 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	19
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2023	28
Vermögensaufstellung zum 31.8.2023 Teil II: Bestand der Liquidität.....	29
Vermögensaufstellung zum 31.8.2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung	30
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2022 bis 31.8.2023.....	34
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	42
Verwendungsrechnung zum 31.8.2023 mit Erläuterung.....	44
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2022 bis 31.8.2023	46
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens	50
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	51
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	56
Vermerk zum ökologischen Wandel	61
Anhang IV	63
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	72
Ausweis der Immobilienquoten	74
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger.....	75
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger	81
Gremien	83

Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse I	Anteilklasse Q	Anteilklasse P
	Stand 31.8.2023	Stand 31.8.2023	Stand 31.8.2023	Stand 31.8.2023
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772616	DE0009772616	DE000A111Z11	DE000A111Z29
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 261	977 261	A111Z1	A111Z2
Auflagedatum	28.9.1999	1.3.2019	14.3.2019	16.4.2019

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	EUR 499,6 Mio.	EUR 470,2 Mio.	EUR 7,7 Mio.	EUR 21,7 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 606,6 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 419,6 Mio.			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 187,0 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	15			
davon direkt gehalten	10			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5			
Gesamtnutzfläche	189.791 m ²			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	79,0%			
Fremdkapitalquote	27,6%			

Veränderungen im Berichtszeitraum

Ankäufe von Objekten	2			
Netto-Mittelabfluss ²	EUR 9,3 Mio.	EUR 2,6 Mio.	EUR 6,2 Mio.	EUR 0,5 Mio.
Netto-Mittelzufluss ²	EUR 2,8 Mio.	EUR 0,1 Mio.	EUR 0,3 Mio.	EUR 2,4 Mio.
Ausschüttung am		22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022
Ausschüttung je Anteil		EUR 0,22	EUR 0,44	EUR 0,39
BVI-Rendite ³ 1.9.2022 bis 31.8.2023		2,4%	2,4%	2,0%
BVI-Rendite ³ seit Auflegung		131,9% ^{4, 5}	27,3% ⁷	24,6% ⁸
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 11,47	EUR 11,02	EUR 10,93
Ausgabepreis		EUR 11,47	EUR 11,57	EUR 11,48
Verwaltungsvergütungssatz		bis zu 0,66% p.a. ⁶	bis zu 0,66 % p.a. ⁶	bis zu 1,00 % p.a. ⁶

¹ Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

² Der Netto-Mittelzufluss/ -abfluss enthält den Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich.

³ Die Berechnungsmethode erfolgt nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI); Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert.

⁴ Der Gesamt-Fonds ging ab 1. März 2019 auf die Anteilklasse I über.

⁵ Seit Auflegung am 28. September 1999

⁶ Die Verwaltungsvergütung bezieht sich auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert bezogen auf das anteilige Sondervermögen.

⁷ Seit Auflegung am 14. März 2019

⁸ Seit Auflegung am 16. April 2019

Tätigkeitsbericht

Europäische Immobilienmärkte

Im Vergleich zu den düsteren Aussichten im letzten Winter haben sich die Wirtschaftsaussichten inzwischen wieder etwas aufgehellt. Gemäß den aktuellen Prognosen von Oxford Economics soll die Wirtschaft der Eurozone im Jahr 2023 eine Rezession vermeiden und mit 0,5% wachsen. Während sich die Industrie von der weltweit sinkenden Güternachfrage geschwächt zeigt, wurde das besser als erwartete Ergebnis der ersten beiden Quartale insbesondere von einem resilienten Sektors gestützt. Dies hat jedoch auch dazu geführt, dass sich die Inflation, insbesondere die Kerninflation, länger gehalten hat als erwartet. Während die Inflationsrate in der Eurozone vom Höhepunkt von 10,6% im Oktober 2022 auf inzwischen 4,3% im September 2023 gesunken ist, präsentiert sich die Kerninflation mit 4,5% hartnäckig. Dies hat die Europäische Zentralbank veranlasst, im September 2023 einen weiteren, zehnten Zinsschritt von 25 Basispunkten vorzunehmen und damit den Einlagensatz auf 4,0% und den Hauptrefinanzierungssatz auf 4,5% zu erhöhen. Gleichzeitig wurde ein Ende der Zinserhöhungen in Aussicht gestellt, während Hoffnungen auf einen baldigen Rückgang der Leitzinsen gedämpft wurden.

Die drastischen Veränderungen im makroökonomischen Umfeld, insbesondere in der Geldpolitik, sind am europäischen Immobilienmarkt nicht spurlos vorbeigegangen. Der Leitzinsanstieg von insgesamt 450 Basispunkten hat die Rendite von Staatsanleihen angehoben und somit den Spread zwischen der risikolosen Zinsrate und der Rendite auf Immobilien deutlich schrumpfen lassen. Zwar haben die Immobilienrenditen mit etwas Verzögerung inzwischen auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert, aber der Spread bleibt im historischen Vergleich verhältnismäßig niedrig. Folglich herrscht aktuell Uneinigkeit bei Käufern und Verkäufern über das neue Preisniveau und ob der Korrekturprozess abgeschlossen ist. Dazu machen die stark gestiegenen Finanzierungskosten Fremdfinanzierungen bei Immobilieninvestitionen unattraktiv und schränken so den Investorenkreis ein. Folglich ist der europäische Transaktionsmarkt im vergangenen Jahr förmlich eingebrochen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Jahressumme des Transaktionsvolumen im 2. Quartal 2023 insgesamt um fast 50,0% niedriger gewesen und auf das Niveau der Jahre 2009/2010 gesunken. Die stärksten Rückgänge wurden dabei in den während der Pandemie boomenden Segmenten Wohnen und Logistik verzeichnet, während das Einzelhandelssegment den geringsten Rückgang verzeichnete.

Konjunkturelle Abschwächungen, wie wir sie aktuell sehen, treffen den Büroflächenmarkt traditionell deutlich. Da sich die wirtschaftliche Situation bisher kaum auf den Arbeitsmarkt auswirkt, da Firmen aufgrund des Fachkräftemangels tendenziell davon absehen Mitarbeiter zu entlassen, ist der Effekt schwächer als in den vergangenen Phasen des Abschwungs. Auch ohne Entlassungen versuchen Unternehmen jedoch operative Kosten zu sparen, was sich in einer reduzierten Flächennachfrage ausdrückt. Gemäß Savills ist der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 21,0% eingebrochen. Noch bedeutender für den Büromarkt ist jedoch die durch die Pandemie beschleunigte strukturelle Veränderung des Nutzermarktes. Home Office und hybrides Arbeiten sind inzwischen voll etabliert. Das bedeutet nicht, dass das Büro obsolet geworden ist, aber es wird weniger Fläche benötigt. Die Fläche, die benötigt wird, hat einen höheren Qualitätsanspruch. Da Unternehmen, insbesondere zu Zeiten des Fachkräftemangels, für Mitarbeitende attraktiv bleiben müssen, werden besonders attraktive, gut erreichbare, moderne, nachhaltige Flächen, die die Kommunikation zwischen Mitarbeitenden fördern, nachgefragt. So ist der

Anteil an A-Objekten oder Neubauprojekten am Gesamtflächenbedarf während der vergangenen Quartale merklich gestiegen und Primemieten steigen trotz struktureller Probleme kräftig und verdeutlichen die Polarisierung am Markt.

Wie Büros wurden auch Verkaufsflächen von der Pandemie stark getroffen. Da die Pandemie zu einer starken Beschleunigung des Onlinehandels führte, wodurch zuvor schon Druck auf den stationären Einzelhandel ausgeübt wurde, hat das Segment in den Jahren 2020 und 2021 einen deutlichen Rückgang der Mieten hinnehmen müssen. Nach einer Stabilisierung in den vergangenen zwei Jahren, hellen sich die Aussichten für die Mietpreise im Einzelhandel wieder leicht auf, was ähnlich wie bei Büros, insbesondere für Objekte mit hoher Qualität und guter Lage gilt. Trends, wie der Boom der Gesundheitsbranche, der zunehmend auch in den Innenstädten deutlich wird, aber auch die Zunahme einer physischen Präsenz von Onlinehändlern stärken die Nachfrage.

Das Logistiksegment blickt einem positiven strukturellen Wandel entgegen, obwohl die konjunkturelle Abschwächung die Flächennachfrage aktuell abschwächt. Mit -41,0% im Vergleich zum Vorjahr wirkt der Rückgang zwar drastisch, ist jedoch, gegeben dass dies dem Niveau der Jahre 2019 und 2020 entspricht, mehr eine Entwicklung zur Normalität als eine Schwächephase. Im vergangenen Jahr hat die durch die Pandemie angefeuerte Nachfrage nach Logistikflächen die Prime-Mieten gemäß PMA im europäischen Durchschnitt um 13% steigen lassen. Die Digitalisierung und zunehmenden Deglobalisierungstendenzen führen dazu, dass sich an der hohen Nachfrage mittelfristig nichts ändern sollte.

Nachdem im Wohnimmobiliensektor die Renditen über zehn Jahre gesunken sind, hat die Zinswende die Renditen im vergangenen Jahr deutlich steigen lassen. Die stärksten Anstiege in Europa wurden in Schweden und Deutschland verzeichnet, wobei die Renditen in Deutschland trotz der Anstiege um durchschnittlich rund 130 Basispunkte nach wie vor deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegen. Mit Blick auf die Zukunft dürfte sich der Wohnungsmarkt angesichts der Erwartung eines weiteren Wachstums der großen europäischen Innenstädte, in denen Wohnungen bereits knapp sind, kaum entspannen. Die verstärkte internationale Migration, wie die fortschreitende Urbanisierung erhöhen die Nachfrage, während die aktuell hohen Bau- und Finanzierungskosten keine signifikante Ausweitung des Angebots erwarten lassen und daher den Druck weiter erhöhen sollten.

Quellen:

Oxford Economics; (September 2023) – Country Economic Forecast – Eurozone: Outlook revised down amid country divergence
Oxford Economics (29 September 2023) Weekly Economic Briefing – Eurozone: A weak economy adds to governments' fiscal woes.
European Central Bank (14 September 2023) – Combined monetary policy decisions and statement
RCA (3 August 2023) RCA Standardized Downloads – All Europe – Market Stats Volume and Pricing Q2
Savills (16 August 2023) Spotlight: European Office Outlook -August 2023
BNP Paribas Real Estate (July 2023) Europe CRE 180 Economic Outlook – Real Estate Perspectives
PMA (2023 Q2) European Retail Service – Quarterly Data
Savills (September 2023) European Logistics Outlook
PMA (2023 Q2) European Logistics Service – Quarterly Data
Greenstreet (September 2023)– European Fundamental And Valuation Data

UBS (D) Euroinvest Immobilien war bis 31. August 2022 ein nach SFDR Artikel 6 Fonds und wurde im Geschäftsjahr 2022/2023 zu einem Artikel 8 Fonds nach Offenlegungsverordnung und/oder Taxonomie-Verordnung umklassifiziert. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen mit Anpassung des Verkaufsprospekts am 1. September 2022 die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Der Jahresbericht zum 31. August 2023 des AIF-Sondervermögens enthält Anhang IV.

Performance

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022/2023 (1. September 2022 bis 31. August 2023) betrug die Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach BVI-Methode 2,4%. Für die Anteilklasse Q betrug die Performance im selben Zeitraum 2,4%, für die Anteilklasse P lag diese bei 2,0%. Damit zeigte sich die Fondsp performance in allen Anteilklassen trotz des veränderten Kapitalmarktumfeldes und der gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin positiv.

Ankäufe

Im Juni 2023 hat UBS (D) Euroinvest Immobilien ein Logistikobjekt im hessischen Bensheim erworben. Die Logistikhalle wurde im ersten Quartal 2023 fertiggestellt und ist mit einer Gesamtnutzfläche von rund 10.400 m² langfristig an ein auf Pharmalogistik spezialisiertes Unternehmen vermietet. Beim Bau der Immobilie wurde großer Wert auf die Berücksichtigung moderner Nachhaltigkeitskriterien gelegt, wofür das Objekt eine Gold-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten soll.

Durch seine zentrale Lage in Deutschland und Europa, direkt zwischen den Ballungszentren Frankfurt im Norden und Rhein-Neckar im Süden, hat das Objekt in Bensheim einen hervorragenden Standort in einer Region mit starker Industrie. Dieser Ankauf ist die erste Akquisition des Fonds im wachstumsstarken Logistikbereich. Er stellt für das bestehende Portfolio auf Basis der neu eingeschlagenen Multi-Sektor-Strategie eine sehr gute Ergänzung dar.

Des Weiteren hat das Sondervermögen im August 2023 eine Wohnanlage in Köln angekauft. Das im Jahr 2014 errichtete Gebäude bietet eine Wohnfläche von rund 6.400 m² und zeichnet sich durch eine herausragende Energieeffizienzklasse „A“ aus. Es befindet sich in gut angebundener Lage im Kölner Nord-Osten und verspricht eine hohe Wohnqualität.

Das Wohngebäude erfüllt die strategischen Anlagekriterien des Fonds aufgrund seiner guten Lage, des Sektors sowie des Investitionsvolumens und ist ein weiterer Schritt in der Umsetzung unserer Multi-Sektor-Strategie.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des Sondervermögens beträgt zum Stichtag 31. August 2023 64,2 Millionen Euro und damit 12,8% des Nettofondsvermögens.

Vermietung

Zum 31. August 2023 lag die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens bei 21,0%. Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind, beläuft sich die Leerstandsquote auf 20,3%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 15,7%.

Damit ist die Leerstandsquote aktuell höher als gewöhnlich (< 10,0%), was insbesondere auf die derzeit längeren Entscheidungswege auf Mieterseite zurückzuführen ist. Statt der üblichen zwei bis drei Monate dauert der

Anmietungsprozess oft sechs Monate oder länger. Trotz des derzeitigen Marktumfeldes ist die Nachfrage nach Flächen aber an vielen Standorten gut, so dass mittelfristig wieder mit einer sinkenden Leerstandsquote gerechnet wird.

Auslaufende Mietverträge

Zum Stichtag 31. August 2023 ist für das Jahr 2023 ein Anteil von 3,9% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen. Der weitaus größte Teil hiervon entfällt mit 2,8% auf das Objekt „Pleyad 1,2“. Wir rechnen für dieses Objekt mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 30,0%. Ein weiterer größerer Anteil entfällt auf das Objekt „WTC Almeda Park“, Phase I (0,7%). Für dieses Objekt rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%. Die übrigen 0,4% verteilen sich auf vier andere Objekte.

Für das Jahr 2024 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 21,0%. Die größten Anteile entfallen auf die Objekte „Pleyad 6/7“ (ca. 7,7%), „WTC Almeda Park“, Phase I (4,8%), „Atlantis BRIDGE“ (3,1%) und „Pleyad 3“ (1,8%). Für „Pleyad 6/7“ und „Atlantis BRIDGE“ rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von jeweils 80%, für „WTC Almeda Park“, Phase I und „Pleyad 3“ von 10%. Die übrigen 3,6% verteilen sich auf fünf andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10%.

UBS (D) Euroinvest Immobilien war bis 31. August 2022 ein nach SFDR Artikel 6 Fonds und wurde im Geschäftsjahr 2022/2023 zu einem Artikel 8 Fonds umklassifiziert. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen mit Anpassung des Verkaufsprospekts am 1. September 2022 die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Risikomanagement

UBS Real Estate GmbH nutzt ein integriertes Risikomanagement-System, um Risiken und ihre potenzielle Auswirkung auf das AIF-Sondervermögen möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, überwachen und steuern zu können. Das Risikomanagement-System der Gesellschaft wurde an 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 mindestens halbjährlich aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung ergriffen.

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Liquiditäts-, Marktpreis-, Leverage- und Währungsrisiken, Nachhaltigkeitsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf alle vorgenannten Risikoarten auswirken und werden deshalb, sofern zutreffend, in den jeweiligen Risikoarten gewürdigt. Die für das operationelle Risikocontrolling und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die entsprechenden Risikoelemente. Zudem koordinieren sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit den jeweiligen Fachabteilungen und der Geschäftsführung festgelegt. In Quartalsberichten werden Änderungen bei den Primären, und halbjährlich werden zusätzlich auch Änderungen bei den operationellen, strategischen und reputationellen Risiken an die relevanten Stellen gemeldet. Darüber hinaus werden

besondere Vorkommnisse in Ad-hoc Berichten den relevanten Stellen gemeldet.

Ergebnisse zu Primärrisiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden mindestens vierteljährlich, halbjährlich zusätzlich auch in Bezug auf operationelle, strategische und reputationelle Risiken an die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Interne Revision 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. Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Interne Revision der Kapitalverwaltungs-gesellschaft erhalten quartalsweise einen Risikoreport in Bezug auf die Primären Risiken, der eine Beurteilung der Risikosituation der Gesellschaft aber auch des AIF-Sondervermögens enthält. Halbjährlich werden zusätzlich zu den Primären Risiken auch die operationellen, strategischen und reputationellen Risiken berichtet. Diese Reports werden in dem anschließenden Risk Committee mit der Geschäftsleitung und der Internen Revision erörtert. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Nachhaltigkeitsrisiken

Bei diesen erfolgt eine umfassende Integration in die bestehende Organisation und das Risikomanagement der UBS Real Estate GmbH. So wird beispielsweise das Nachhaltigkeitsrisiko in den bestehenden Due Diligence Prozess bei dem Ankauf einer Immobilie integriert. Bereits im Ankaufprozess werden die relevanten Informationen zu möglichen Nachhaltigkeitsrisiken der Investitionsobjekte identifiziert, analysiert und in den Entscheidungsprozess eingespeist. Der Bereich Fund Administration (FA) überprüft die Einhaltung der entsprechenden internen Vorgaben auf die Primärrisiken. Zusammen mit der Compliance and Operational Risk Control (CORC) Funktion, die potentielle operationelle Auswirkungen, aber auch eventuelle reputationelle Risiken bewertet, berichtet der Bereich FA in Bezug auf Primäre Risiken im Rahmen des Risiko Committees an die Geschäftsleitung, so dass Aufgaben aber auch Verantwortlichkeiten in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken innerhalb des Risikomanagement Prozesses der UBS Real Estate GmbH definiert sind.

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 AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien 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 AIF-Sondervermögens. Im Berichtszeitraum investierte das AIF-Sondervermögen ausschließlich in Tages- oder Festgeldkonten. Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung und zu einer negativen 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 sowie Klimarisiken beeinflussen den Anteilwert des AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien.

Immobilien-spezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden mindestens vierteljährlich 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. Daneben können physische wie auch transitorische Klimarisiken auftreten. So kann der Immobilienwert durch Beschädigung/Zerstörung nach einem Extremwetterereignis gemindert sein oder Naturkatastrophen reduzieren den Wert der Immobilie. Die Gesellschaft hat für alle verwalteten Immobilien entsprechende Versicherungen

abgeschlossen. Ferner wird für UBS (D) Euroinvest Immobilien die Einhaltung des CREM Pfads und die Energieklassen gemessen. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

Die durch COVID-19 ausgelöste Pandemie wurde zwischenzeitlich von offizieller Seite für beendet erklärt und von möglicherweise neuen Virusvarianten oder Ausbrüchen werden aktuell keine schwerwiegenden Auswirkungen auf unser soziales und wirtschaftliches Leben mehr erwartet.

Mit den kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und zuletzt einem neuen Aufflammen des Nahost-Konfliktes sind jedoch neue Abwärtsrisiken hinzugekommen. Beide Konflikte könnten auf die zukünftigen politischen und wirtschaftlichen Strukturen weltweit eine erhebliche Bedeutung haben, so dass die weitere Entwicklung und mögliche Auswirkungen auf europäischer und globaler Ebene nicht abschließend bewertet werden können. Auswirkungen auf die wirtschaftliche Konjunktur sind jedenfalls bereits festzustellen. Sollten die Unsicherheiten und Gefahren, z.B. aus kriegerischen Auseinandersetzungen, weiter zunehmen, sind deutlich negativere Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und damit auch auf die Immobilienmärkte möglich. Diesen könnte sich dann auch das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien nicht entziehen.

Leveragerisiko

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisiko und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung kann durch Sicherungsgeschäfte wie z.B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand; der Anteil an offenen Währungspositionen beträgt 0,4%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 17 eingegangen.

Operationelle Risiken

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des AIF-Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationelle Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus internen und externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate GmbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für identifizierte Risiken entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Das operationelle Risiko besteht im engeren Sinn aus personellen, organisatorischen, technischen und Notfall-/Katastrophenrisiken. Die vorstehend genannten Unterkategorien werden unter „Prozessrisiken“ subsumiert. Darüber hinaus werden außerdem Compliance-, Rechts-, Steuer- und Reputationsrisiken berücksichtigt.

Zusammenfassend ist eine Anlage in dieses AIF-Sondervermögen nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden

Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Das AIF-Sondervermögen hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Strategische Ausrichtung und Ausblick

Im laufenden Geschäftsjahr konnte die vom Fondsmanagement eingeschlagene Fondsstrategie weiter vorangetrieben werden. Diese beinhaltet u.a., entlang der eingeschlagenen Multi-Sektor-Strategie den Anteil anderer Nutzungsarten zu erhöhen. Mit den im Juni und August des Jahres 2023 erfolgreich abgeschlossenen Ankäufen im Bereich Logistik und Wohnen konnten wir bereits zwei wichtige Schritte in dieser Richtung umsetzen und das bestehende Portfolio hinsichtlich Nutzungsarten diversifizieren. Opportunitäten in den Sektoren Logistik und Wohnen wollen wir weiter nutzen, unterstützt durch Verkaufserlöse, die sich möglicherweise - in Abhängigkeit des weiteren Marktumfeldes - kurz- bis mittelfristig aus Verkäufen von selektiv ausgewählten Bestandsobjekten ergeben.

Der zweite Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird unverändert die Optimierung des qualitativ hochwertigen Bestandsportfolios durch unser Asset Management sein, insbesondere die Steigerung der Vermietungsquote, die zuletzt aufgrund längerer Entscheidungsprozesse auf Mieterseite rückläufig war.

UBS Real Estate GmbH



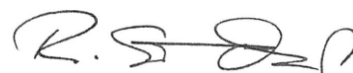
Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer



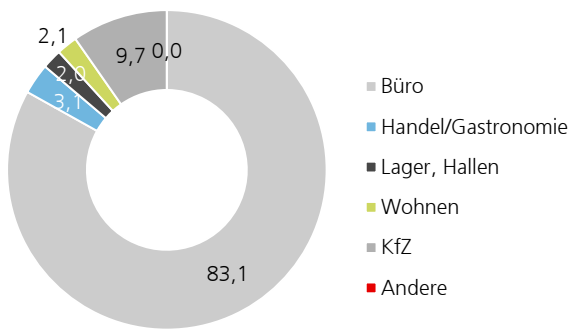
Gunnar Herm
Geschäftsführer



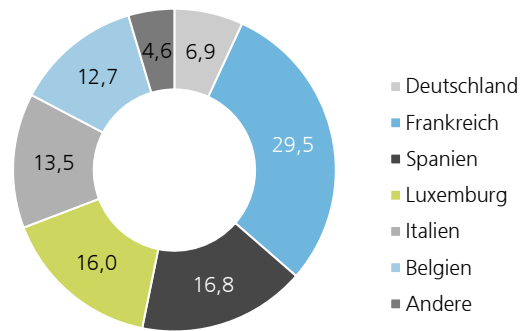
Raphael Schmidt-Richter
Geschäftsführer

München, 22. November 2023

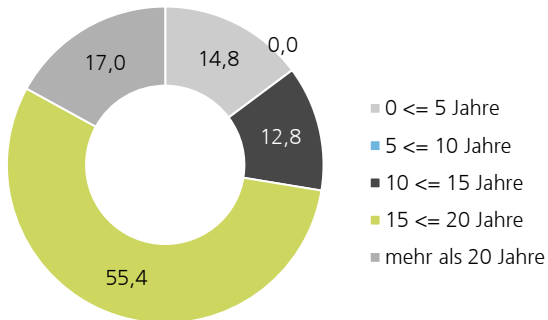
Nutzungsarten der Fondsimobilien (in %)¹



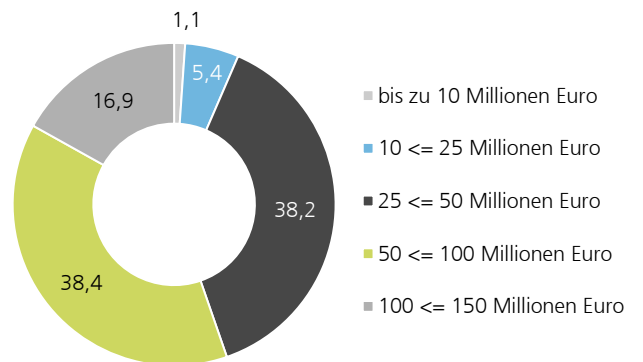
Geografische Verteilung der Fondsimobilien (in %)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimobilien (in %)¹



Größenklassen der Fondsimobilien (in %)¹



¹ Aufgrund von Rundungsdifferenzen in den Einzelpositionen können die Summen vom tatsächlichen Wert abweichen.

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften, anteilig) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite (Ausland)	110.693	18,2	44.331	7,3
Euro-Kredite (Inland)	12.500	2,1	0.000	0,0
Gesamt	123.193	20,3	44.331	7,3

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 27,6% der Summe der Verkehrswerte nach § 254 KAGB auf, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß dem Beteiligungsanteil eingerechnet sind. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von 15,0 Millionen Euro, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des AIF-Sondervermögens gewährt wurden. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für die Fremdkapitalaufnahme der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien in Höhe von 130,0 Millionen Euro zur Verfügung.

Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

	EUR in %
Unter 1 Jahr	11,8
1 – 2 Jahre	44,5
2 – 5 Jahre	43,7
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Zinsbindungsfristen

	EUR in %
Unter 1 Jahr	40,5
1 – 2 Jahre	43,1
2 – 5 Jahre	16,4
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Polnische Zloty	1.975	0,4
Gesamt	1.975	0,4

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Gesamtfondsvermögen				
Alle Angaben in EUR Mio.	31.8.2023	31.8.2022	31.8.2021	31.8.2020
Immobilien	419,7	369,8	361,7	478,1
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	113,2	110,7	105,6	108,7
Liquiditätsanlagen	64,2	107,0	124,2	144,5
Sonstige Vermögensgegenstände	92,1	85,8	114,7	95,3
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 189,6	./. 168,7	./. 182,9	./. 207,7
Fondsvermögen	499,6	504,6	523,3	618,9

Anteilklasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	470,2	470,6	498,6	609,2
Anteilumlauf (Stück)	40.981.513	41.200.307	44.662.729	56.582.011
Anteilwert (EUR)	11,47	11,42	11,16	10,77
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,22	0,21	0,20
Tag der Ausschüttung		22.12.2022	22.12.2021	17.12.2020

Anteilklasse Q

Fondsvermögen in EUR Mio.	7,7	13,9	11,8	4,0
Anteilumlauf (Stück)	697.596.858	1.243.722,632	1.060.770,919	368.158,645
Anteilwert (EUR)	11,02	11,20	11,16	10,75
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,44	0,43	0,20
Tag der Ausschüttung		22.12.2022	22.12.2021	17.12.2020

Anteilklasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	21,7	20,0	12,9	5,8
Anteilumlauf (Stück)	1.983.025,835	1.803.212,728	1.168.978,457	535.031,972
Anteilwert (EUR)	10,93	11,10	11,06	10,81
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,39	0,38	0,19
Tag der Ausschüttung		22.12.2022	22.12.2021	17.12.2020

Renditen des Fonds

Geschäftsjahre	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Renditekennzahlen in %				
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,5	6,4	7,5	5,8
Bewirtschaftungsaufwand	./. 1,7	./. 1,7	./. 3,0	./. 2,4
Nettoertrag	4,8	4,7	4,5	3,4
Wertänderungen	1,0	1,8	1,8	8,4
Ausländische Ertragsteuern	./. 0,3	./. 0,5	./. 0,4	./. 0,7
Ausländische latente Steuern	./. 0,7	./. 0,1	./. 0,3	./. 0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,8	5,9	5,6	11,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,2	7,5	7,2	14,8
Gesamtergebnis in Währung	5,2	7,5	7,2	14,8
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,2	7,5	7,2	14,8
II. Liquidität	1,0	./. 0,3	./. 0,5	./. 0,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,3	5,2	8,6	10,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Anteilklasse I	2,4	4,3	5,6	10,0
Anteilklasse Q	2,4	4,3	5,6	9,8
Anteilklasse P	2,0	3,9	5,1	10,6

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2023

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 19)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		23.598.000,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		396.039.111,06	84,0
			419.637.111,06	84,0
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		113.239.772,77	
			113.239.772,77	22,8
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 29)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.986.561,45)		64.177.771,83	
			64.177.771,83	12,8
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		28.194.912,82	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		42.948.911,81	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		178.754,44	
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.526.999,78	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(78.139,51)		17.276.591,72	
			92.126.170,57	18,4
Summe Vermögensgegenstände			689.180.826,23	138,0
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	98.192.500,00	123.192.500,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.172.103,08	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(106.298,17)		20.750.317,46	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.303.950,84	
			150.418.871,38	30,1
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		39.200.147,01	7,9
Summe Schulden			189.619.018,39	38,0
C. Fondsvermögen			499.561.807,84	100,0

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 19)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		22.210.842,17
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		372.758.801,18
			349.969.643,35
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		106.583.215,56
			106.583.215,56
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 29)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.869.784,18)		60.405.219,13
			60.405.219,13
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		26.537.535,33
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		40.424.252,13
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		168.246,74
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.319.672,66
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(73.546,19)		16.261.024,32
			86.710.731,18
Summe Vermögensgegenstände			648.668.809,22
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	92.420.464,45	115.950.893,06
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.985.637,80
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(100.049,58)		19.530.554,54
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.109.735,17
			141.576.820,57
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.895.850,43
Summe Schulden			178.472.671,00
C. Fondsvermögen			470.196.138,22

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 19)			
1. Mietwohngrundstücke			363.091,33
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke			6.093.667,57
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
			6.456.758,90
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen			1.742.367,13
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.742.367,13
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 29)			
1. Bankguthaben			987.473,20
(davon in Fremdwährung)	(30.566,26)		987.473,20
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			433.821,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			660.834,71
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			2.750,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			54.268,29
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			265.826,80
(davon in Fremdwährung)	(1.202,29)		
			1.417.502,07
Summe Vermögensgegenstände			10.604.101,30
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			1.895.505,07
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB		1.510.841,82	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			48.807,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			319.275,38
(davon in Fremdwährung)	(1.635,56)		
4. anderen Gründen			50.836,34
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
			2.314.424,45
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		603.154,23
Summe Schulden			2.917.578,68
C. Fondsvermögen			7.686.522,62

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 19)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.024.066,50
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		17.186.642,31
			18.210.708,81
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.914.190,08
			4.914.190,08
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 29)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(86.211,01)		2.785.079,50
			2.785.079,50
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.223.555,62
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.863.824,97
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.757,29
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		153.058,83
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(3.391,03)		749.740,60
			3.997.937,31
Summe Vermögensgegenstände			29.907.915,70
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	4.261.193,73	5.346.101,87
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		137.657,62
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(4.613,03)		900.487,54
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		143.379,33
			6.527.626,36
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.701.142,35
Summe Schulden			8.228.768,71
C. Fondsvermögen			21.679.146,99

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2023

Die drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“ stellen das AIF-Sondervermögen dar. Detaillierte Informationen über die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse ergeben sich aus der Vermögensübersicht. Das gesamte, den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen wird nachfolgend erläutert.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 5,0 Millionen Euro und weist zum Stichtag einen Wert von 499,6 Millionen Euro aus. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt der Anteilwert / Rücknahmepreis in der Anteilklasse I 11,47 Euro, in der Anteilklasse Q 11,02 Euro und in der Anteilklasse P 10,93 Euro.

Immobilien

Zum Stichtag setzt sich der Immobilienbestand aus insgesamt 15 Liegenschaften zusammen, davon werden zehn direkt und fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen zeigt zum Geschäftsjahresende einen Wert von 419,6 Millionen Euro und setzt sich aus Geschäftsgrundstücken von 396,0 Millionen Euro und Mietwohngrundstücken in Höhe von 23,6 Millionen Euro zusammen.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte stieg im Geschäftsjahr um insgesamt 49,9 Millionen Euro. Die Erhöhung der Verkehrswerte gegenüber dem Vorjahr besteht hauptsächlich aus den Käufen der Wohnanlage in Köln (23,6 Millionen Euro) und der Logistikimmobilie in Bensheim (18,1 Millionen Euro) in Höhe von insgesamt 41,7 Millionen Euro sowie aus den Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte, vor allem in Frankreich 5,2 Millionen Euro und in Luxemburg in Höhe von 3,3 Millionen Euro, demgegenüber steht Spanien mit einem Rückgang des Verkehrswertes von 0,3 Millionen Euro.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das Beteiligungsvermögen um 2,5 Millionen Euro auf 113,2 Millionen Euro zum Stichtag. Der Anstieg ergibt sich vor allem aus der Kapitalerhöhung von 4,0 Millionen Euro bei „Atlantis CORNER“. Die Nachbewertungen der Liegenschaften und die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften stehen dem mit 1,5 Millionen Euro gegenüber. Die in Italien gehaltene Immobilien-Gesellschaft weist zum Stichtag ein Vermögen von insgesamt 66,5 Millionen Euro aus. Das belgische Beteiligungsvermögen verteilt sich auf drei Gesellschaften und beträgt 37,0 Millionen Euro. Das Beteiligungsvermögen der slowakischen Immobilien-Gesellschaft beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 9,7 Millionen Euro.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 64,2 Millionen Euro bestehen aus Kontokorrentkonten 57,2 Millionen Euro und Festgelder 7,0 Millionen Euro. Bankguthaben, die nicht in Euro geführt werden, enthalten Polnischen Zloty über umgerechnet insgesamt 2,0 Millionen Euro.

Im Geschäftsjahr sind für Liquiditätsanlagen Zinsen in Höhe von 1,0 Millionen Euro angefallen. Weitere Informationen enthält Seite 29 „Bestand der Liquidität“.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände (92,1 Millionen Euro) umfassen „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (28,2 Millionen Euro), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (42,9 Millionen Euro), „Zinsansprüche“ (0,2 Millionen Euro), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (3,5 Millionen Euro) und „Andere“ Forderungen (17,3 Millionen Euro).

Bei den „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (28,2 Millionen Euro) werden Mietforderungen (14,4 Millionen Euro) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (13,8 Millionen Euro) ausgewiesen. Den Betriebskostenforderungen sind die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 12,8 Millionen Euro gegenüberzustellen.

Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Belgien (26,7 Millionen Euro), in der Slowakei (12,2 Millionen Euro) und in Italien (4,0 Millionen Euro) gewährt wurden, stellen die Position der „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (42,9 Millionen Euro) dar.

Zinsforderungen aus den oben genannten Gesellschafterdarlehen ergeben „Zinsansprüche“ (0,2 Millionen Euro).

Die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ in Höhe von 3,5 Millionen Euro setzen sich zusammen aus 1,9 Millionen Euro für die Wohnimmobilie in Köln, 1,4 Millionen Euro für die Logistikimmobilie in Bensheim und 0,2 Millionen Euro für die Liegenschaft „Pleyad 4.1“.

Bei den „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen an Finanzbehörden (12,7 Millionen Euro), Forderungen aus aktivierten Bauleistungen für das Objekt in Frankreich „Pleyad 4.2“ (3,6 Millionen Euro), Forderungen aus Verwaltungskosten (0,5 Millionen Euro), die vor allem Spanien (0,4 Millionen Euro) und das Inland (0,1 Millionen Euro) betreffen, Forderungen aus der Einzahlung des Kaufpreiseinbehalts auf ein Notaranderkonto im Zuge des Erwerbs der Logistikimmobilie in Bensheim im Berichtszeitraum (0,3 Millionen Euro) und Forderungen aus Anteilumsatz aus noch abzurechnenden Anteilen (0,1 Millionen Euro).

Verbindlichkeiten

In der Position Verbindlichkeiten werden insgesamt zum Geschäftsjahresende 150,4 Millionen Euro ausgewiesen und beziehen sich auf Verbindlichkeiten aus Krediten (123,2 Millionen Euro), aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (3,2 Millionen Euro), aus Grundstücksbewirtschaftung (20,7 Millionen Euro) sowie aus anderen Gründen (3,3 Millionen Euro).

Die Verbindlichkeiten aus Krediten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 12,5 Millionen Euro erhöht und betragen zum Stichtag 123,2 Millionen Euro. Die Erhöhung resultiert aus dem Darlehen für die Wohnanlage in Köln.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (3,2 Millionen Euro) beinhalten die Käufe der im Geschäftsjahr erworbenen inländischen Objekte in Bensheim und Köln.

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung handelt es sich um Mietvorauszahlungen (3,7 Millionen Euro), Nebenkostenvorauszahlungen (12,8 Millionen Euro) und sonstige Verbindlichkeiten (4,2 Millionen Euro). Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 13,8 Millionen Euro sind den Nebenkostenvorauszahlungen gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten beruhen auf Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (2,1 Millionen Euro) und Kauttionen (2,1 Millionen Euro). Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten ist mit 0,1 Millionen Euro der Grundstücksbewirtschaftung zuzurechnen, lautet auf Polnische Zloty und verzeichnet Kauttionen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (1,0 Millionen Euro), sonstige Verbindlichkeiten aus dem Objekterwerb „Pleyad 4.2“ (0,7 Millionen Euro), abgegrenzten Darlehenszinsen (0,5 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich der in den Jahren 2017 und 2018 verkauften Liegenschaften „Mertons's Passage“ und „Merton's Mitte“ in Frankfurt (0,4 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,6 Millionen Euro) und Verwahrstellengebühren (0,1 Millionen Euro).

Rückstellungen

Zum 31. August 2023 haben sich die „Rückstellungen“ um 2,8 Millionen Euro auf 39,2 Millionen Euro erhöht und errechnen sich aus Rückstellungen für latente Steuern (38,5 Millionen Euro), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,3 Millionen Euro), Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (0,3 Millionen Euro) und Rückstellungen für Instandhaltung (0,1 Millionen Euro).

Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne

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

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

Vermögensaufstellung zum 31.8.2023 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks

DE, 64625 Bensheim,
Berliner Ring 7, 7a

DE, 51061 Köln,,
Peter-Kütter-Weg 1-11

Art des Grundstücks	G	MWG
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	H/G: 92; B: 6; A: 2	W: 100
Erwerbsdatum	Jun 23	Aug 23
Bau- / Umbaujahr	2023	2014
Grundstücksgröße (m ²)	29.805	5.380
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	10.382	-
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	6.384
Ausstattungsmerkmale	K, Z	FW, G, L,
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	18,1	23,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	18,1	23,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	18,1	23,6
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	18,1	23,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	770,2	894,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	40	71
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,4 ¹	1,9 ²
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	49,0
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	1,2
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	13,4	5,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	9,7	0,3
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	131,2	35,4
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	1,3	0,4
Branche des Hauptmieters	Pharmalogistik	-

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 08940 Barcelona - Cornellà, Poligon Almeda, „WTC Almeda Park“, Phase I	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 46-64, Rue Pleyel, „Pleyad 4.1“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 93; H/G: 5; F: 1 A: 1	B: 71; H/G:29
Erwerbsdatum	Dez 03	Jul 20
Bau- / Umbaujahr	2003	2020
Grundstücksgröße (m ²)	24.285	3.475
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	38.096	9.512
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	103,9	47,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	100,4	43,9
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	102,2	45,8
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	20,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	7.001,5	2.909,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	50	67
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	0,2 ³
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	44,7	-
Leerstand in % der Nutzfläche	5,7	46,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	5,8	76,1
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,4	2,8
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	7.160,9	797,4 ⁴
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,5	3,8 ⁴
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	Getränkehersteller

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, „Pleyad 4.2“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 1,2“
Art des Grundstücks	U	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	-	B: 88; H/G: 1; F: 2, A: 9
Erwerbsdatum	Feb 02	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	-	1971 (2012), 1992, 1949
Grundstücksgröße (m ²)	3.236	7.195
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-	12.878
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	5,1	26,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	5,1	24,8
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	5,1	25,6
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	1,4	31,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	1.891,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	43
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	-	8,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	29,9
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	29,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	0,9
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	-	1.647,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	4,2
Branche des Hauptmieters	-	Medien

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 5“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 53, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 3“
Art des Grundstücks	U	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	-	B: 100
Erwerbsdatum	Feb 02	Dez 03
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m ²)	4.509	6.704
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-	16.282
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	6,5	54,3
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	6,3	51,4
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	6,4	52,9
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	7,3	37,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	3.840,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	53
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	5,2	6,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	47,3
Leerstand in % der Nutzfläche	-	33,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	43,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	3,0
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	-	2.333,1
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	5,4
Branche des Hauptmieters	-	Automobilzulieferer

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 1 - 3, Place de la Berline, „Pleyad 6/7“	LU, 1855 Luxemburg - Kirchberg, 33A, Av. J. F. Kennedy, „Crescendo“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 96; H/G:3; A: 1
Erwerbsdatum	Mai 02	Dez 04
Bau- / Umbaujahr	1994, 1997, 1999	2007
Grundstücksgröße (m ²)	6.073	4.527
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.404	11.997
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	44,4	98,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	41,2	95,7
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	42,8	97,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	28,8	58,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.819,5	4.951,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44	54
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	13,0	3,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	41,1
Leerstand in % der Nutzfläche	1,3	3,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	10,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,5	6,3
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	3.090,3	4.472,6
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	7,4	7,3
Branche des Hauptmieters	Ingenieurwesen	Finanzdienstleistung

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	ACCESS IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	BRIDGE IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien
Gesellschaftskapital	EUR 5,8 Mio. zum 31.12.2022	EUR 3,5 Mio. zum 31.12.2022
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Kaufpreis (in EUR Mio.)	21,2	15,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,5	0,5
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	10.708,9	10.976,9

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 582 – 588 „Atlantis ACCESS“	BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Chaussée de Gand 1432 „Atlantis BRIDGE“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Bau- / Umbaujahr	2010	2010
Grundstücksgröße (m ²)	2.744	2.947
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	12.477	13.237
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	32,8	32,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	31,3	29,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	32,1	31,0
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.412,1	2.457,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	57	57
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,7	7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	27,9	35,1
Leerstand in % der Nutzfläche	15,0	40,4
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	22,5	33,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,7	2,0
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	2.439,8	2.160,6
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	7,6	7,0
Branche des Hauptmieters	Personaldienstleistungen	Konsumgüter

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	CORNER IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	FIN ZETA S.r.l.; Sitz in Bozen, Italien
Gesellschaftskapital	EUR 5,9 Mio. zum 31.12.2022	EUR 46,8 Mio. zum 31.12.2022
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 01
Kaufpreis (in EUR Mio.)	15,0	46,1
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,7
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	5.042,7	4.000,0

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 570 – 576 „Atlantis CORNER“	IT, 20141 Mailand, Via Bazzi/ Via Giovanni Spadolini 7 „Centro Leoni“, Gebäude B
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	2008	2006
Grundstücksgröße (m ²)	2.101	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	6.872	25.713
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	14,5	82,7
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	13,9	81,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	14,2	81,8
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.304,8	5.916,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	55	53
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,0	9,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	18,3
Leerstand in % der Nutzfläche	56,7	4,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	52,1	2,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,1	3,9
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	632,4 ⁴	6.620,0
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	4,5	8,1
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	Werbung/Marketing / Versicherung

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

Allestre s.r.o;
Sitz in Bratislava, Slowakei

Gesellschaftskapital	EUR 7,6 Mio. zum 31.12.2022
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	Jan 05
Kaufpreis (in EUR Mio.)	3,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,0
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	12.220,4

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

SK, 81102 Bratislava,
Sturova Ulica 4
„Pressburg Trade Center“

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 89; H/G: 11
Erwerbsdatum	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1997 (2007)
Grundstücksgröße (m ²)	2.174
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.561
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	28,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	27,4
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	27,9
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.181,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	34,1
Leerstand in % der Nutzfläche	45,3
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	45,8
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,0
Ist-Miete 1.9.2022 – 31.8.2023 (in TEUR)	1.366,9 ⁴
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	4,9
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

III. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 606,6 Millionen Euro.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 121,4%.

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		L/H	Lager, Hallen		K	Klimaanlage
	MWG	Mietwohngrundstück		W	Wohnen		L	Lift
	U	Unbebautes Grundstück		F	Freizeit		Z	Zentralheizung
				K	Kfz			
				A	Andere			

Seit 17. Juni 2014 erfolgt die Bewertung der Objekte von zwei unabhängigen Bewertern. Es wird der arithmetische Mittelwert der gutachterlichen Verkehrswerte zugrunde gelegt.

Aufgrund der quartalsweisen gutachterlichen Bewertung kommt es bei den Objekten häufig zu geringfügigen Abweichungen der Nutzfläche.

* Anschaffungsnebenkosten, die nicht abgeschrieben werden aufgrund der Anschaffung des Objektes vor Umstellung des Immobilien-Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz mit Ausnahme der Liegenschaften in Bensheim und Köln und des Objektes in Paris „Pleyad 4.1“, das nach Umstellung des Immobilien-Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz angeschafft wurde.

** Bei der Nutzungsentgeltausfallquote in % der Bruttosollmiete wird für die gesamte Mietvertragslaufzeit Vermietung unterstellt.

¹ Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 1.437,6 Tausend Euro und betreffen mit 1.314,1 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 7,9% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 27,6 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 1.410,0 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 9,8 Jahre.

² Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 1.925,8 Tausend Euro und betreffen mit 1.834,5 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 8,2% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 7,9 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 1.917,9 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 9,9 Jahre.

³ Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 292,1 Tausend Euro und betreffen mit 292,1 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 1,4% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 29,2 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 199,6 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 6,8 Jahre.

⁴ Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

⁵ 0,01% des Geschäftskapitals werden treuhänderisch gehalten, somit werden wirtschaftlich 100,0% dem AIF-Sondervermögen zugeordnet.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2023

Käufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
DE, 64625 Bensheim	Berliner Ring. 7, 7a	22.6.2023
DE, 51061 Köln	Peter-Kütter-Weg 1-11	16.8.2023

Vermögensaufstellung zum 31.8.2023 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Gesamtbestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	51.116.263,47	10,2
Spanien	6.611.141,25	1,3
Frankreich	4.345.410,28	0,9
Luxemburg	1.943.104,36	0,4
Portugal	161.852,47	0,0
Bankguthaben gesamt	64.177.771,83	12,8

Vermögensaufstellung zum 31.8.2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			28.194.912,82	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		13.769.101,58		
davon Mietforderungen		14.425.811,24		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			42.948.911,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			178.754,44	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			3.526.999,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			17.276.591,72	
(davon in Fremdwährung)	(78.139,51)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		36.593,65		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			92.126.170,57	18,4
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			123.192.500,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		98.192.500,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			3.172.103,08	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			20.750.317,46	
(davon in Fremdwährung)	(106.298,17)			
4. anderen Gründen			3.303.950,84	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			150.418.871,38	30,1
III. Rückstellungen			39.200.147,01	7,9
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			499.561.807,84	
Umlaufende Anteile (Stück)			43.662.135,693	

Devisenkurse per Stichtag 30. August 2023:

Polnische Zloty: EUR 1 = PLN 4,47245

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			26.537.535,33
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Betriebskostenvorlagen		12.959.714,47	
davon Mietforderungen		13.577.820,86	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			40.424.252,13
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			168.246,74
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			3.319.672,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			16.261.024,32
(davon in Fremdwährung)	(73.546,25)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		34.442,57	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			86.710.731,18
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			115.950.893,06
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		92.420.464,45	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			2.985.637,80
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			19.530.554,54
(davon in Fremdwährung)	(100.049,66)		
4. anderen Gründen			3.109.735,17
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			141.576.820,57
III. Rückstellungen			36.895.850,43
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen (EUR)			470.196.138,22
Umlaufende Anteile (Stück)			40.981.513
Anteilwert (EUR)			11,47

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			433.821,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Betriebskostenvorlagen		211.858,69	
davon Mietforderungen		221.963,17	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			660.834,71
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			2.750,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			54.268,29
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			265.826,80
(davon in Fremdwährung)	(1.202,29)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		563,05	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			1.417.502,07
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			1.895.505,07
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		1.510.841,82	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			48.807,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			319.275,38
(davon in Fremdwährung)	(1.635,56)		
4. anderen Gründen			50.836,34
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			2.314.424,45
III. Rückstellungen			603.154,23
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen (EUR)			7.686.522,62
Umlaufende Anteile (Stück)			697.596,858
Anteilwert (EUR)			11,02

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			1.223.555,62
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Betriebskostenvorlagen		597.528,42	
davon Mietforderungen		626.027,21	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			1.863.824,97
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			7.757,29
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			153.058,83
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			749.740,60
(davon in Fremdwährung)	(3.390,97)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		1.588,03	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			3.997.937,31
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			5.346.101,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		4.261.193,73	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			137.657,62
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			900.487,54
(davon in Fremdwährung)	(4.612,95)		
4. anderen Gründen			143.379,33
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			6.527.626,36
III. Rückstellungen			1.701.142,35
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen (EUR)			21.679.146,99
Umlaufende Anteile (Stück)			1.983.025,835
Anteilwert (EUR)			10,93

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2022 bis 31.8.2023

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(89.001,83)		1.016.022,72
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(10.214,89)		3.903.496,32
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.668.618,51
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.181.616,25
Summe der Erträge			25.769.753,80
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			4.645.338,89
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(206,38)	1.908.520,40	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.494.230,16	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	161.020,73	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	81.567,60	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(7.543,68)		1.157.217,35
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.922.591,32
4. Verwaltungsvergütung			3.370.541,23
5. Verwahrstellenvergütung			148.619,86
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			241.835,83
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(46.919,28)	261.900,93	2.044.600,08
Summe der Aufwendungen			15.530.744,56
III. Ordentlicher Nettoertrag			10.239.009,24

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(83.457,38)		954.191,10
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(9.527,57)		3.658.427,17
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		18.428.438,44
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.112.539,94
Summe der Erträge			24.153.596,66
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			4.353.753,07
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(192,58)	1.790.256,69	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.336.640,45	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	150.637,70	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	76.218,22	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(7.089,71)		1.082.635,60
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.677.762,54
4. Verwaltungsvergütung			3.088.530,95
5. Verwahrstellenvergütung			139.251,38
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			226.710,27
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(43.967,99)	245.549,32	1.916.915,86
Summe der Aufwendungen			14.485.559,66
III. Ordentlicher Nettoertrag			9.668.037,01

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(1.815,55)		18.787,27
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(279,24)		82.525,17
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		421.323,87
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		18.170,06
Summe der Erträge			540.806,37
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			98.519,67
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(5,55)	38.654,26	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	54.151,05	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.713,83	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.000,53	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(136,30)		26.891,65
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		80.685,51
4. Verwaltungsvergütung			73.294,12
5. Verwahrstellenvergütung			3.175,38
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			5.012,36
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(996,99)	5.387,06	41.880,00
Summe der Aufwendungen			329.458,68
III. Ordentlicher Nettoertrag			211.347,69

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	(3.728,90)		43.044,35
2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(408,08)		162.543,98
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		818.856,20
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		50.906,25
Summe der Erträge			1.075.350,77
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			193.066,16
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(8,24)	79.609,44	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	103.438,66	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.669,20	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.348,85	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(317,67)		47.690,10
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		164.143,28
4. Verwaltungsvergütung			208.716,16
5. Verwahrstellenvergütung			6.193,10
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			10.113,20
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(1.954,30)	10.964,55	85.804,22
Summe der Aufwendungen			715.726,22
III. Ordentlicher Nettoertrag			359.624,55

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./ 366.721,20
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			9.872.288,04
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			6.055.589,60
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 4.437.928,57
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			1.617.661,03
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			11.489.949,07

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(davon in Fremdwährung)			
2. Realisierte Verluste			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./ 209.766,79
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			9.458.270,22
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			5.744.632,56 ¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 4.210.039,09 ¹
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			1.534.593,46
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			10.992.863,68

³¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2023.

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(davon in Fremdwährung)			
2. Realisierte Verluste			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./ 255.370,73
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./ 44.023,04
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			47.203,19 ¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 34.593,56 ¹
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			12.609,63
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			./ 31.413,41

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2023.

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(davon in Fremdwährung)			
2. Realisierte Verluste			0,00
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			98.416,32
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			458.040,87
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			263.753,85 ¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 193.295,92 ¹
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			70.457,93
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			528.498,80

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2023.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds UBS (D) Euroinvest Immobilien bestehen drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“. Den Anteilklassen werden übergreifende, allen drei Anteilklassen anteilig zuzurechnende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle gemäß einem Aufteilungsschlüssel zugerechnet. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen. Daneben werden Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse zugerechnet.

Die Ertrags- und Aufwandsrechnung enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der einzelnen Positionen auf die jeweilige Anteilklasse. Sofern keine gesonderten Anmerkungen erfolgen, beziehen sich die nachfolgenden Erläuterungen ausschließlich auf die gesamten, den Anteilklassen anteilig zustehenden Ertrags- und Aufwandspositionen.

Erträge

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 bestehen „Erträge“ in Höhe von insgesamt 25,8 Millionen Euro. Diese ergeben sich aus „Erträge aus Immobilien“ (19,7 Millionen Euro), „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (1,2 Millionen Euro), „Sonstige Erträge“ (3,9 Millionen Euro), „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ und „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) sowie sonstige Zinserträge (von insgesamt 1,0 Millionen Euro).

Die „Erträge aus Immobilien“ in Höhe von 19,7 Millionen Euro haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Millionen Euro verringert. Dies beruht auf rückläufigen Mieterträgen von 1,3 Millionen Euro vor allem in Frankreich sowie von 1,1 Millionen Euro in Luxemburg. Demgegenüber steht der Anstieg der Mieterträge in Spanien in Höhe von 0,1 Millionen Euro und Deutschland in Höhe von 0,1 Millionen Euro aufgrund der Käufe zweier Immobilien in Bensheim und Köln.

Ausschüttungen aus der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft FIN ZETA S.r.l., Sitz in Bozen, Italien (1,2 Millionen Euro) sind der Position „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ zuzurechnen

Die Position „Sonstige Erträge“ zeigt Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (1,5 Millionen Euro) und andere sonstige Erträgen (2,4 Millionen Euro), die vor allem in Höhe von 1,2 Millionen Euro aus der Erstattung eines langjährigen Gerichtsverfahrens in Italien beruhen, das sich auf die Erstattung der Grunderwerbsteuer für das im Jahr 2006 erworbene Objekt „XXV Aprile“ in San Donato Milanese, Mailand, in der damaligen Niederlassung in Italien bezieht. Weiterhin resultieren „Sonstige Erträge“ aus Steuererstattungen, TIVUL, aus dem Verkauf des spanischen Objektes „VallSolana Business Park“, Gebäude KIBO und Gebäude VINSON im März 2017 und aus der Erstattung der Kosten für Rechtsstreitigkeiten vor allem durch ein Architekturbüro in München im Zusammenhang mit der Sanierung des im Juni 2018 verkauften Objekts „Merton's Mitte“ in Frankfurt.

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ (0,8 Millionen Euro) und die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (0,2 Millionen Euro vor Quellensteuer) ergeben sich vor allem aus Zinsen aus Tagesgeldern, Festgeldern und Girokonten.

Aufwendungen

Mit einem Wert von insgesamt 15,5 Millionen Euro werden die „Aufwendungen“ im Berichtsjahr ausgewiesen.

„Bewirtschaftungskosten“ von 4,6 Millionen Euro bestehen aus nicht umlagefähige Betriebskosten (1,9 Millionen Euro) sowie „Instandhaltungskosten“ (2,5 Millionen Euro), bei denen es sich um laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr handelt. „Kosten der Immobilienverwaltung“ (0,1 Millionen Euro) und „Sonstige Kosten“ (0,1 Millionen Euro) beziehen sich auf die „Bewirtschaftungskosten“. Die „Sonstigen Kosten“ resultieren vor allem aus den Vermietungskosten für die Immobilien „Pleyad 3“ und „Pleyad 6/7“ in Frankreich.

Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte von 1,2 Millionen Euro beziehen sich hauptsächlich auf „Ausländische Steuern“.

Für Bankdarlehen auf Fondsebene betragen die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ 3,9 Millionen Euro.

Die „Verwaltungsvergütung“ beläuft sich im Berichtsjahr auf 3,4 Millionen Euro, die „Verwahrstellenvergütung“ 0,2 Millionen Euro und „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ 0,2 Millionen Euro.

Bei der Verwaltungsvergütung werden die sich ergebenden unterschiedlichen Berechnungen auf die Anteilklassen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet und diesen nicht anteilig zugerechnet. Auf die Anteilklasse I entfallen hiervon Vergütung der Fondsverwaltung in Höhe von 3,1 Millionen Euro, auf „Q“ 0,1 Millionen Euro und auf die Anteilklasse P 0,2 Millionen Euro.

Vor allem Steuer- und Rechtsberatungskosten (1,7 Millionen Euro) und „Sachverständigenkosten“ (0,3 Millionen Euro) bilden „Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 2,0 Millionen Euro.

Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ zeigt die Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und wird für das abgelaufene Geschäftsjahr mit 10,2 Millionen Euro ausgewiesen.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften errechnen sich aus der 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.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Im Berichtszeitraum liegen keine realisierten Gewinne und Verluste und kein „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ vor.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von -0,3 Millionen Euro verhindert, dass der ausschüttungsfähige Betrag über 0,23 Euro in der Anteilklasse I, über 0,44 Euro in der Anteilklasse Q und in Höhe von 0,39 Euro in der Anteilklasse P (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 dargestellt (§ 11 Abs. 4 KARBV).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt 9,9 Millionen Euro ergibt sich im Wesentlichen in der Anteilklasse I (9,5 Millionen Euro) aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von 10,2 Millionen Euro und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sowie dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ über -0,3 Millionen Euro.

Das realisierte Ergebnis wird in den Anteilklassen P mit 0,5 Millionen Euro und in der Anteilklasse Q mit -44,0 Tausend Euro ausgewiesen. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis beläuft sich im Geschäftsjahr auf 1,6 Millionen Euro. 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 oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien / Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Diese können z.B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

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

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ resultiert aus der Differenz des realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres und des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste) und ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt 11,5 Millionen Euro.

Verwendungsrechnung zum 31.8.2023 mit Erläuterung

	Anteilklasse I		Anteilklasse Q		Anteilklasse P	
	Ingesamt EUR	Je Anteil EUR	Ingesamt EUR	Je Anteil EUR	Ingesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	41.111.252,21	1,00	393.203,56	0,57	1.026.819,87	0,52
1. Vortrag aus dem Vorjahr	31.652.981,99	0,77	437.226,60	0,63	568.779,00	0,29
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.458.270,22	0,23	/. 44.023,04	/. 0,06	458.040,87	0,23
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	31.685.504,22	0,77	86.260,94	0,13	253.439,79	0,13
1. Einbehalt gemäß § 252 Abs. 1 KAGB	368.239,72	0,01	8.396,47	0,01	16.363,75	0,01
2. Vortrag auf neue Rechnung	31.317.264,50	0,76	77.864,47	0,12	237.076,04	0,12
III. Gesamtausschüttung	9.425.747,99	0,23	306.942,62	0,44	773.380,08	0,39
1. Endausschüttung	9.425.747,99	0,23	306.942,62	0,44	773.380,08	0,39
a) Barausschüttung	9.425.747,99	0,23	306.942,62	0,44	773.380,08	0,39

Anteilklasse I

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse I 31,7 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2022).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse I ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 9,5 Millionen Euro erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 39) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von 0,4 Millionen Euro für Anteilklasse I aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 31,3 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 40.981.513,000 umlaufenden Anteilen beläuft sich die Endausschüttung auf insgesamt 9,4 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,23 Euro ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse Q

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse Q 0,4 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2022).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr zeigte Anteilklasse Q ein realisiertes Ergebnis in Höhe von -44.0 Tausend Euro, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 40) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von 8,4 Tausend Euro für Anteilklasse Q aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 0,1 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 697.596,858 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt 0,3 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,44 Euro ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse P**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse P 0,6 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2022).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse P ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 0,5 Millionen Euro erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 41) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von 16,4 Tausend Euro für Anteilklasse P aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 0,2 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 1.983.025,835 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt 0,8 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,39 Euro ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Voraussichtlicher Ausschüttungstermin ist der 21. Dezember 2023.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2022 bis 31.8.2023

Alle Angaben in EUR	Gesamt Fondsvermögen
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	504.552.041,18
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr	./ 10.325.859,32 ¹
2. Mittelzufluss (netto)	./ 6.455.836,93 ²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	2.848.046,85
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./ 9.303.883,78
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	366.721,20
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	./ 65.207,36
davon bei Immobilien	./ 65.207,36
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	11.489.949,07
davon nicht realisierte Gewinne	6.055.589,60
davon nicht realisierte Verluste	./ 4.437.928,57
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres	499.561.807,84

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -10.314.558,46 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von -11.300,86 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2022/2023 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse I
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		470.608.433,98
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr		./. 9.061.076,20 ¹
2. Mittelzufluss (netto)		./. 2.492.598,64 ²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	95.264,07	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./. 2.587.862,71	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		209.766,79
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		./. 61.251,38
davon bei Immobilien	./. 61.251,38	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		10.992.863,67
davon nicht realisierte Gewinne	5.744.632,56 ³	
davon nicht realisierte Verluste	./. 4.210.039,09 ³	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		470.196.138,22

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -9.064.067,54 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 2.991,34 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2022/2023 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2023.

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse Q
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		13.927.566,28
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr		./. 534.427,36 ¹
2. Mittelzufluss (netto)		./. 5.929.384,70 ²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	316.200,96	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./. 6.245.585,66	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		255.370,73
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		./. 1.188,93
davon bei Immobilien	./. 1.188,93	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		./. 31.413,41
davon nicht realisierte Gewinne	47.203,19 ³	
davon nicht realisierte Verluste	./. 34.593,56 ³	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		7.686.522,62

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -593.515,79 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 59.088,43 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2022/2023 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2023.

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse P
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		20.016.040,92
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr		<i>./.</i> 730.355,76 ¹
2. Mittelzufluss (netto)		1.966.146,40 ²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	2.436.581,81	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	<i>./.</i> 470.435,41	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		<i>./.</i> 98.416,32
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		<i>./.</i> 2.767,05
davon bei Immobilien	<i>./.</i> 2.767,05	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		528.498,81
davon nicht realisierte Gewinne	263.753,85 ³	
davon nicht realisierte Verluste	<i>./.</i> 193.295,92 ³	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		21.679.147,00

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -703.252,96 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von -27.102,80 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2022/2023 handelt es sich um einen Mittelzufluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2023.

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, Vermögen geführt haben. Es handelt sich um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Die „Ausschüttung für das Vorjahr“ ergibt sich aus der Verwendungsrechnung gemäß Jahresbericht zum 31. August 2022.

Die „Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen“ ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile.

Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ führt im Ergebnis dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen beeinflusst wird. Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl der „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichbeträge enthält.

Bei der Position „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB). Die ausgewiesene Abschreibung im Berichtszeitraum bezieht sich auf die lineare Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten für Immobilien.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in % ¹	DE direkt	FR direkt	ES direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
I. Immobilien					
Bruttoertrag	9,0	4,5	7,8	4,8	5,5
Bewirtschaftungsaufwand	./. 1,3	./. 2,2	./. 0,6	./. 0,3	./. 1,2
Nettoertrag	7,7	2,3	7,2	4,5	4,3
Wertänderungen	./. 0,6	3,0	./. 0,3	3,5	2,1
Ausländische Ertragsteuern	0,1	0,0	./. 0,8	./. 0,2	./. 0,3
Ausländische latente Steuern	0,0	./. 1,5	./. 0,4	./. 0,7	./. 0,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,2	3,8	5,7	7,1	5,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	8,1	4,1	7,1	9,5	5,9
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	./. 0,2	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	8,1	4,1	7,1	9,3	5,9
II. Liquidität					
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten					
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)					
Direkt gehaltene Immobilien					
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien					
Immobilien gesamt					
Liquidität					
Kreditvolumen					
Fondsvolumen (netto)					
Informationen zu Wertänderungen² (stichtagsbezogen in Mio. EUR)					
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)					
	41,7	178,5	102,2	97,2	419,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio					
	1,6	11,4	7,0	5,0	25,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten					
	0,0	5,3	0,0	3,2	8,5
Sonstige positive Wertänderungen					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten					
	0,0	0,0	./. 0,4	0,0	./. 0,4
Sonstige negative Wertänderungen					
	0,0	0,0	0,0	./. 0,1	./. 0,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt					
	0,0	5,3	./. 0,4	3,2	8,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt					
	0,0	0,0	0,0	./. 0,1	./. 0,1

¹ Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von dreizehn Monatsendwerten (31. August 2022 bis 31. August 2023) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

² Es werden nur stichtagsbezogene Beträge von Immobilien verwendet. Es handelt sich um Objekte, die sich zum Berichtsstichtag weiterhin im Sondervermögen befinden. Immobilien, die im Laufe der Berichtsperiode veräußert wurden, werden nicht berücksichtigt.

Renditekennzahlen in %	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	8,1	8,5	8,3	6,5
Bewirtschaftungsaufwand	/./ 3,2	/./ 1,8	/./ 2,3	/./ 1,7
Nettoertrag	4,9	6,7	6,0	4,8
Wertänderungen	/./ 2,1	/./ 0,7	/./ 1,3	1,0
Ausländische Ertragsteuern	0,0	/./ 0,8	/./ 0,5	/./ 0,3
Ausländische latente Steuern	/./ 0,7	0,1	/./ 0,2	/./ 0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,1	5,3	4,0	4,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,3	5,6	3,9	5,2
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,3	5,6	3,9	5,2
II. Liquidität				1,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten				4,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Anteilklasse I				2,4
Anteilklasse Q				2,4
Anteilklasse P				2,0

Kapitalinformationen

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien	378,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	189,3
Immobilien gesamt	568,1
Liquidität	92,3
Kreditvolumen	/./ 156,4
Fondsvolumen (netto)	499,6

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	77,3	109,7	187,0	606,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6,2	8,1	14,3	39,3
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	8,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,7	1,6	2,3	2,3
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	/./ 2,4	/./ 2,3	/./ 4,7	/./ 5,1
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	/./ 0,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	/./ 2,4	/./ 2,3	/./ 4,7	3,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,7	1,6	2,3	2,2

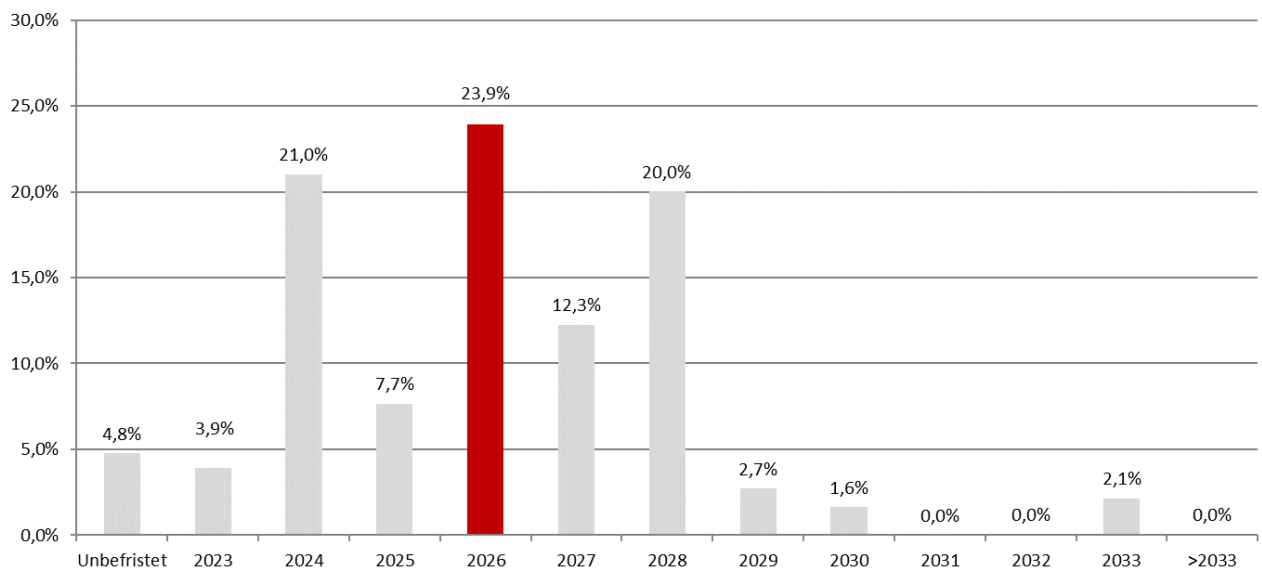
Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	0,0	79,3	54,4	79,6	62,8
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	4,1	3,0	3,0	3,1
Jahresmietertrag Lager, Hallen	41,9	0,0	0,0	0,0	2,8
Jahresmietertrag Wohnen	44,3	0,0	0,0	0,0	2,9
Jahresmietertrag Kfz	3,1	10,7	5,9	6,8	7,3
Jahresmietertrag Andere	0,6	0,1	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	0,0	4,8	31,5	9,4	17,6
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,3	1,8	0,4	0,9
Leerstand Lager, Hallen	4,7	0,0	0,0	0,0	0,3
Leerstand Wohnen	5,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Leerstand Kfz	0,3	0,7	3,4	0,8	1,9
Leerstand Andere	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	89,9	94,2	63,3	89,4	79,0

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	52,7	2,9	4,9	1,9	7,0
2023	0,0	3,6	11,7	0,0	5,7
2024	0,0	23,9	40,8	0,0	23,3
2025	0,0	23,6	3,9	0,0	8,9
2026	0,0	36,8	19,5	19,2	23,5
2027	0,0	0,0	3,4	0,0	1,3
2028	0,0	2,3	13,5	78,9	24,0
2029	0,0	6,8	0,0	0,0	2,1
2030	0,0	0,0	2,3	0,0	0,9
2031	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2033	47,0	0,0	0,0	0,0	3,3
> 2033	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	57,2	77,3	70,0	65,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	1,6	1,0	2,4
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	1,8
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	1,9
Jahresmietertrag Kfz	9,7	7,4	8,2	7,6
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	28,3	12,2	18,0	17,8
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,3	0,2	0,7
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,2
Leerstand Kfz	4,8	1,2	2,6	2,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	66,9	86,3	79,2	79,0

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	2,1	0,0	0,8	4,8
2023	2,0	0,0	0,8	3,9
2024	41,0	2,2	16,9	21,0
2025	5,2	5,7	5,5	7,7
2026	1,2	39,1	24,7	23,9
2027	41,3	26,1	31,8	12,3
2028	0,0	20,6	12,8	20,0
2029	7,2	1,6	3,7	2,7
2030	0,0	4,7	3,0	1,6
2031	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0
2033	0,0	0,0	0,0	2,1
> 2033	0,0	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹
(Basis: Mietertrag)



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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben nach § 16 KARBV

Anteilwert Anteilklasse I:	11,47 EUR
Anteilklasse Q:	11,02 EUR
Anteilklasse P:	10,93 EUR
Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds:	43.662.135,693
Anteilklasse I:	40.981.513,000
Anteilklasse Q:	697.596,858
Anteilklasse P:	1.983.025,835

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

1. Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen sowie abzüglich negativer Zinsen bewertet.
2. Forderungen werden zum Nennwert bewertet.
3. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet. Anschließend erfolgt die Bewertung der Immobilien von zwei unabhängigen Bewertern. Es wird der arithmetische Mittelwert der gutachterlichen Verkehrswerte zugrunde gelegt.
4. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet und anschließend mit dem Nettogesellschaftsvermögen angesetzt.
5. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
6. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen vom 30. August 2023 in Euro umgerechnet. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

Kostenangaben

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	1,16
- Anteilklasse I	1,15
- Anteilklasse Q	1,16
- Anteilklasse P	1,49
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,08
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt (in EUR)	3.363.381,96
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,67

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) erhält keine Rückvergütungen der aus dem AIF-Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus der von dem AIF-Sondervermögen an sie geleisteten Vergütungen.

Die Anlagebedingungen des AIF-Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des AIF-Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,66% - bezogen auf die Anteilklassen I und Q sowie 1,0% - bezogen auf die Anteilklasse P des Durchschnittswertes des AIF-Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird (§ 13 Abs. 1 BAB).

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des AIF-Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten enthalten folgende Positionen: „Verwaltungsvergütung“, „Verwahrstellenvergütung“, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“, „Sachverständigenkosten“ und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten in Höhe von 3,4 Millionen Euro.

Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem AIF-Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BAB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 0,4 Millionen Euro in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,08%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der im Geschäftsjahr getätigten Käufe, Verkäufe und Bauvorhaben abhängig ist.

§ 37 KAGB Vergütungssysteme

Identifizierung der Risikoträger

Als Risikoträger wurden die Geschäftsführung, die Leiter der Kontrollfunktionen sowie deren Stellvertreter identifiziert.

Darstellung der Vergütungsregelung

Informationen über die Vergütungspolitik und –praktiken werden entsprechend den ESMA Empfehlungen offengelegt. Dabei enthält der Jahresbericht nach § 101 Abs. 3 KAGB neben den quantitativen Angaben zu der Gesamtvergütung, der Vergütung der Geschäftsführung, der Leiter der Kontrollfunktionen und deren Stellvertreter auch eine qualitative Beschreibung des Vergütungssystems.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2022 hat die KVG insgesamt 5.079,4 Tausend Euro für das aus durchschnittlich 30,25 Mitarbeitern bestehende Personal aufgewendet, davon 1.638,0 Tausend Euro als variable Vergütung.

Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betragen im Wirtschaftsjahr 2022 1.250,3 Tausend Euro, davon entfielen 846,6 Tausend Euro auf die Geschäftsführung. Der Rest in Höhe von 403,7 Tausend Euro betraf Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen.

Direkt aus dem Fonds gezahlte Vergütungen 0,00 Euro.

Beschreibung, wie die Vergütungen und gegebenenfalls sonstige Zuwendungen berechnet wurden

Die Vergütungsstruktur der Gesellschaft sieht neben festen Gehältern eine individuelle leistungsabhängige Vergütung vor. Die Höhe der leistungsabhängigen Zuteilung hängt von mehreren Faktoren ab, einschließlich des Konzernergebnisses, dem Ergebnis des Unternehmensbereichs und der individuellen Zielerreichung der quantitativen und qualitativen Ziele des einzelnen Mitarbeiters. Die Gesamtvergütung ist so

bemessen, dass qualifiziertes Personal gefunden und gehalten werden kann.

Die Vergütung bei der UBS Real Estate GmbH wird in einem Prozess bestimmt, der für alle UBS Gesellschaften in Deutschland analog der globalen Vorgehensweise unter Berücksichtigung lokaler rechtlicher Anforderungen einheitlich ausgestaltet ist. UBS wendet konzernweit ein strukturiertes-diskretionäres Vergütungssystem an, in dem fixe und variable Vergütung jährlich auf Angemessenheit überprüft werden. Die fixe Vergütung wird im Jahresendprozess für das Folgejahr -sofern erforderlich- angepasst, die variable Vergütung wird anhand der Zielerreichung des vergangenen Jahres bestimmt. Individuelle Zielvereinbarungen können darüber hinaus sowohl quantitative als auch qualitative Ziele enthalten. Eine Gewichtung der Ziele ist dabei nicht zwingend prozentual festgeschrieben. Basis für die Entscheidungen insbesondere der leistungsabhängigen, variablen Vergütung sind das Geschäftsergebnis des UBS Konzerns, die Ergebnisse der Unternehmensgruppen, der Organisationseinheiten, der Lokationen und die individuelle Zielerreichung der quantitativen und qualitativen Ziele des einzelnen Mitarbeiters.

Ergebnisse der jährlichen Überprüfung der Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik wird jährlich im Rahmen eines Gremiums, bestehend aus Geschäftsführung, dem Aufsichtsratsvorsitzenden und einem Mitarbeiter der Abteilung Human Resources der KVG überprüft.

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Peter Haltenberger
Gunnar Herm
Raphael Schmidt-Richter

Darstellung der Risikoausrichtung

Verträge und Entscheidungen, die sich wesentlich auf das Risikoprofil der UBS Real Estate GmbH oder eines von dieser verwalteten Investmentvermögen auswirken könnten, sind den Geschäftsführern vorzulegen und von diesen freizugeben. So bedürfen beispielsweise der Erwerb und die Veräußerung einer für ein Investmentvermögen gehaltenen Immobilie der vorherigen Zustimmung mindestens zweier Geschäftsführer. Für bedeutende Baumaßnahmen oder etwa den Abschluss von wesentlichen Mietverträgen für Rechnung eines Investmentvermögens sind klar definierte interne Geschäftsprozesse vorhanden, deren Einhaltung stichprobenhaft von der Internen aber auch der Externen Revision überprüft werden.

Darstellung des Zurückbehaltungsmechanismus

Um sicherzustellen, dass die Mitarbeiter auf die längerfristige Profitabilität des Unternehmens fokussiert sind, wurde bereits in der Vergangenheit und auch in Zukunft konzernweit ein erheblicher Teil ihrer leistungsabhängigen Zuteilung bis zu fünf Jahre aufgeschoben, falls ihre Gesamtvergütung das Equivalent von einem festgesetzten Betrag überschreitet. Dies gilt auch für solche Mitarbeiter der Konzerngesellschaften, die als identifizierte Mitarbeiter gemäß den AIFM Leitlinien eingestuft sind.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Zusätzliche Informationen

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, beträgt 0%.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des AIF-Sondervermögens gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Leverage

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF-Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert. Jede Methode mit der die KVG den Investitionsgrad des UBS (D) Euroinvest Immobilien erhöht (Hebelwirkung), wirkt sich auf den Leverage aus. Dies erfolgt in der Regel durch Kreditaufnahme oder in Derivate eingebettete Hebelfinanzierung.

Gemäß der Verordnung zur Ergänzung der AIFM-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Level-II-Verordnung – AIFM-VO) ist der Leverage zwingend nach zwei Methoden zu berechnen. Hierzu wird vorbehaltlich der in Artikel 7 und 8 der AIFM-VO genannten Ausnahmeregelungen zunächst eine Umrechnung aller Derivate, inklusive der in Wertpapiere eingebetteten, in ein entsprechendes Basiswertäquivalent vorgenommen. Bei der Bruttomethode werden anschließend die absoluten Werte aller relevanten Positionen des Fonds aufsummiert. Die Commitment-Methode baut auf der Bruttomethode auf, erlaubt aber Netting- und Hedging-Vereinbarungen.

Durch den Einsatz von Derivaten darf sich das Marktrisiko gemäß der Derivateverordnung höchstens verdoppeln (§7 Nr. 4 BAB).

Das AIF-Sondervermögen investiert überwiegend in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie liquiden Mitteln in Form von z.B. Bankguthaben, Tagesgelder und Festgelder.

Kredite werden hauptsächlich für die Immobilienfinanzierung aufgenommen. Sollten Immobilien bzw. Mieteinnahmen in Nicht-Euro-Währungen denominated werden, so kann die KVG für das AIF-Sondervermögen Derivate zu Absicherungszwecken aufnehmen.

Bruttomethode

Das Risiko des jeweiligen Investmentvermögens wird durch dessen Nettoinventarwert dividiert. Zur Berechnung des Gesamtrisikos wird der Nettoinventarwert des Fonds abzüglich täglich verfügbarer Liquidität mit allen Nominalbeträgen der im Fonds eingesetzten Derivategeschäfte sowie Kredite summiert. Die Werte mit denen die Derivatgeschäfte bereits im Nettoinventarwert berücksichtigt sind, werden bei der Berechnung wieder eliminiert. Derivate können von der Gesellschaft zu Absicherungszwecken z.B. Fremdwährungspositionen eingesetzt werden.

Commitment-Methode

Zur Berechnung des Risikos eines Fonds nach der Commitment-Methode ist wie folgt zu verfahren: Derivate, die zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und keine zusätzlichen Risikopositionen, keine zusätzliche Hebelfinanzierung und keine sonstigen Risiken mit sich bringen, werden nicht in die Berechnung einbezogen. Die Werte, mit denen die Derivategeschäfte bereits im Nettoinventarwert berücksichtigt sind, werden bei der Berechnung wieder eliminiert.

Werden aufgenommene Kredite investiert, so erhöhen diese das Risiko des Fonds in der Regel um den Gesamtbetrag dieser Kredite. Deshalb entspricht das Risiko stets mindestens der Höhe des Kredits, kann aber höher liegen, wenn die Höhe der mit dem Kredit getätigten Investition den Betrag des aufgenommenen Kredits übersteigt. Um eine doppelte Erfassung zu vermeiden, werden die Kredite, die zur Finanzierung des Risikos dienen, nicht angerechnet.

Berechnungsmethode beim AIF-Sondervermögen

Das Risiko des AIF-Sondervermögens wird sowohl nach der Bruttomethode als auch nach der Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen ist das Risiko die Summe der absoluten Werte aller Positionen des AIF-Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen. Die Gesellschaft erwartet, dass das sowohl nach der Bruttomethode als auch nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 2-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:	1,12
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,25

Analyse und Ergebnis

Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage schwanken, so dass es zu einer kurzfristigen Überschreitung der angestrebten Marke kommen kann. Sollte im Rahmen der Analyse von der zuständigen Fachabteilung eine Überschreitung festgestellt werden, so ist unverzüglich eine Meldung mit einer geeigneten Handlungsempfehlung an die Geschäftsleitung sowie an den Portfoliomanager zu geben.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Gemäß § 30 KAGB muss UBS Real Estate GmbH über einen angemessenen Liquiditätsmanagementprozess für das AIF-Sondervermögen verfügen.

Dies beinhaltet:

- Festlegung eines Verfahrens zur Überwachung der Liquiditätsrisiken
- Durchführung von vierteljährlichen Stresstests
- Übereinstimmung von Anlagestrategie, Liquiditätsprofil und Rücknahmegrundsätzen

Angaben zum Risikoprofil sowie zu den Risikomanagementsystemen nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Gegenstand des Risikomanagements sind alle bei der Verwaltung der AIF-Sondervermögen in Betracht kommenden Risikoarten. Auf Ebene der AIF-Sondervermögen zählen hierzu in der Regel:

- Nachhaltigkeitsrisiken
- Adressausfallrisiken
- Zinsänderungsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Marktpreisrisiken
- Leveragerisiken
- Währungsrisiken
- Operationelle Risiken

Dabei müssen mindestens die folgenden quantitativen und qualitativen Risikolimits abgedeckt werden:

Gemäß Artikel 44 Abs. 1 der Level II VerO muss ein Alternativer Investmentfonds Manager (AIFM) für jeden von ihm verwalteten Alternativen Investmentfonds (AIF) quantitative und qualitative Risikolimits einrichten und umsetzen. Risikolimits werden für wesentliche Risiken definiert und werden von der Geschäftsleitung genehmigt. Eine Überprüfung der Einstufung erfolgt laufend, Änderungen müssen entsprechend genehmigt werden.

Liquiditätsrisikomanagement Verfahren

Die Identifizierung, Beurteilung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken gemäß § 30 KAGB sind Bestandteil eines ganzheitlichen Risikomanagementprozesses innerhalb der UBS Real Estate GmbH und werden abteilungsübergreifend sichergestellt. Hierbei werden auch Risikoindikatoren (z.B. überdurchschnittlich hohe Anteilscheinrückgaben) und -korrelationen (z.B. auslaufende Kreditverträge) berücksichtigt, die ein frühzeitiges Erkennen von Einflüssen auf die Liquiditätssituation sowie eine unverzügliche Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen.

Der Liquiditätsmanagementprozess ist dabei in sämtliche Investmentprozesse (Akquisition, Bewirtschaftung der Immobilie sowie Verkauf) integriert. Dem Lebenszyklus der Immobilie im Investmentvermögen entsprechend, sind dabei die Abteilungen Acquisition & Disposition (z.B. Ankaufskalkulation, Cash Flow bei Verkauf) und Asset Management (laufende Mieteinnahmen und Instandhaltungen) eingebunden. Die Datenzusammenführung und -aufbereitung wird durch die Abteilung Fund Administration gewährleistet. Die Gesamtsteuerung erfolgt durch die Geschäftsleitung und das Portfoliomanagement.

Steuerungstools

Zur laufenden Steuerung, Planung, Überwachung und als Grundlage für alle weiteren beschriebenen Berechnungen dient ein auf Excel basierender „Liquiditätsstatus“. UBS Real Estate GmbH erstellt nachfolgend aufgeführte Liquiditätsmeldungen. Diese wird dem jeweiligen

Portfoliomanagement unverzüglich nach Fertigstellung vorgelegt. Ferner erfolgt eine Ad-hoc-Information bei allen liquiditätsrelevanten Ereignissen.

- Monatlicher Liquiditätsstatus (stichtagsbezogen)
- Wöchentliche und monatliche Liquiditätsmeldungen an die BaFin (Datenabfrage zu Immobilien-Publikumsfonds)

Liquiditätsprofil

Liquidität fließt dem Investmentvermögen durch Anteilschein-Ausgaben, Immobilienverkäufe, aus den Mieteinnahmen der Objekte, den Zinszahlungen aus Gesellschafterdarlehen und den Ausschüttungen aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu.

Die jeweiligen Investmentvermögen investieren im Wesentlichen in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (nachfolgend unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst) und somit in überwiegend illiquide Vermögensgegenstände. Darüber hinaus erfolgen Investments in Form von täglich verfügbaren Anlagen (z.B. Bankguthaben und Tagesgelder) und Investments mit einem kurzfristigen Anlagehorizont (z.B. Festgelder mit einer Laufzeit von einem bis zu zwölf Monate).

Demgegenüber stehen Verbindlichkeiten mit ebenfalls unterschiedlichen Fälligkeiten. Die Gesellschaft nimmt zur Finanzierung von Immobilien Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten auf. Der Verlängerungsprozess erfolgt rund drei bis sechs Monate vor der jeweiligen Darlehens-Endfälligkeit in Abhängigkeit der Portfolio-Strategie (z.B. geplanter Objektverkauf, vorhandener Leverage). Sollte eine Verlängerung des Darlehens aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich sein, so verbleibt der Gesellschaft ein ausreichender Zeitraum, um alternative Finanzierungskonzepte umzusetzen. Kurzfristige und mittelfristige Verbindlichkeiten (z.B. laufende Bewirtschaftung der Immobilien, Ausschüttung) werden aus der laufenden Liquidität (Mieteinnahmen) abgedeckt. *Maßnahmen zur aktiven Liquiditätsgenerierung* UBS Real Estate GmbH hat unterschiedliche Methoden zur aktiven Liquiditätsgenerierung identifiziert. Zeichnet sich auf Basis der vorgenannten Modelle ein Liquiditäts-Engpass ab, stehen dem Portfolio-Management unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung.

- Ansprache von Bestands- / Neuinvestoren für Neuzeichnungen
- Identifizierung von Verkaufsobjekten, die neben einem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz auch zusätzliche Liquidität für den Fonds bedeuten
- Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln unter Einhaltung von § 254 KAGB und § 199 KAGB. Hierbei wird auch die mittel- und langfristige Liquiditätssteuerung berücksichtigt.
- Überprüfung anstehender Baumaßnahmen, inwieweit eine Verschiebung der Maßnahmen möglich ist.

Diese Maßnahmen finden stets in enger Abstimmung zwischen Portfolio-Management und der Geschäftsleitung unter Einbindung der jeweiligen Fachabteilungen statt. Die Entscheidungen werden von der Geschäftsleitung getroffen.

Einzuleitende Maßnahmen bei sich abzeichnenden Unterschreitungen definierter Grenzen:

- Die Geschäftsleitung sowie Portfoliomanagement sind unverzüglich zu informieren und es sind Maßnahmen wie Kreditaufnahme entsprechend den Vorgaben des KAGB zu ergreifen.
- Aussetzung der Anteilscheinrücknahme nach § 257 KAGB.

Liquiditätsstresstest (§ 30 Abs. 2 KAGB)

Die KVG ist gemäß § 30 Abs. 2 KAGB verpflichtet, einen regelmäßigen Liquiditätsstresstest durchzuführen. Die detaillierte Art und Ausgestaltung des Stresstests richtet sich nach dem jeweiligen Investmentvermögen. Im Rahmen des Liquiditätsrisikomanagement Prozesses werden umfangreiche Analysen u.a. auch geplante Liquiditätsentwicklungen erstellt.

Liquiditätsstresstests werden auf Basis des monatlich intern erstellten Liquiditätsstatus angefertigt und um verschiedene Szenarien ergänzt. Dabei können die jeweiligen Stressfaktoren angepasst und unterschiedliche Szenarien gerechnet werden. Auch Informationen der Fachabteilungen können einfließen. Somit liefert der Stresstest die Möglichkeit, unterschiedlich und flexibel Szenarien zu rechnen und liefert deshalb auch nicht nur ein starres Ergebnis.

Mögliche Stressparameter:

- potentielle Immobilientransaktionen
- geplante Investitionen
- auslaufende Kredite
- Anteilscheinrückgabe

Zunächst wird für das AIF-Sondervermögen als Worst-Case-Szenario davon ausgegangen, dass sämtliche, bekannten liquiditätsbeeinflussenden Sachverhalte zum Stichtag eintreten. Darüber hinaus fließen die Ergebnisse des Zinsstresstests für Kredite mit Zinsbindungen von bis zu einem Jahr ein. Zusätzlich werden Anteilscheinrückgaben für sogenannte Altanleger (gemäß § 12 Nr. 4 und 5 Allgemeine Anlagebedingungen) berücksichtigt.

Vermerk zum ökologischen Wandel

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen halten wir unternehmerisches Handeln unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf unsere Umwelt für unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für die Welt von morgen und für künftige Generationen.

Mit dem Ansatz „Wertschöpfung durch Wertschätzung“ stellen wir sicher, dass unser Fonds auch in Zukunft rentabel bleibt. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen.

Beim UBS (D) Euroinvest Immobilien wurden bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der „Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ („Offenlegungsverordnung“) gemäß Artikel 8 berücksichtigt. Folgende ökologischen Merkmale werden berücksichtigt: Energieeffizienz, Energieintensität und CO₂-Fußabdruck. Diese ökologischen Merkmale wurden durch eine detaillierte Analyse im Ankaufsprozess als auch durch eine laufende Überwachung bei den Bestandsobjekten für das Berichtsjahr einbezogen. Daneben erhebt das Sondervermögen den Wasserverbrauch der Liegenschaften sowie das Abfallaufkommen und strebt deren Reduzierung an.

Auf Portfolio-Ebene wird das Ziel einer stetigen Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen gemäß des Dekarbonisierungszieldpfades (Carbon Risk Real Estate Monitor, „CRREM“) verfolgt. Auf Objekt-Ebene setzen wir in der operativen Bewirtschaftung individuelle Maßnahmen um, damit diese wettbewerbs- und zukunftsfähig bleiben. Dies beinhaltet auf die veränderlichen Anforderungen unserer Stakeholder und von Umweltvorschriften zu reagieren.

Für alle unsere Assets gibt es daher einen detaillierten Bericht, welcher fortlaufend mit den Asset Managern und unseren externen Hausverwaltungen besprochen werden. Der Bericht beinhaltet pro Objekt auch spezifische Pläne inklusive fester Zeitschiene, Verantwortlichkeiten, Budget und aktivem Nachhalten der Fortschritte.

Darüber hinaus werden Best Practice Maßnahmen festgelegt und umgesetzt, um umweltfreundliche Verfahren zu fördern, Betriebsausgaben zu senken und den Wert der Assets zu steigern. Ein intensiver Austausch mit unseren Mietern, Immobilienmanagern sowie Dienstleistern und Materiallieferanten ermöglicht es, unsere ökologischen Ziele zu erfüllen.

Zusammen mit dem Portfolio Management identifizieren wir durch technische Analysen strategisch wichtige Assets und unterziehen diese einer detaillierteren Prüfung durch unsere Berater. Ziel ist es, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, den Komfort der Nutzer zu erhöhen und im Zuge der gesamten Optimierung ein Green Building Zertifikat anzustreben.

Aufgeteilt sind die Maßnahmen in die Optimierung des Betriebs, der technischen Anlagen und gegebenenfalls auch die Durchführung von baulichen Maßnahmen. Beispiele sind die Einführung fester Raumklima-Richtlinien für alle Mieter und Stockwerke sowie die möglichst präzise Einstellung der saisonabhängigen Temperaturniveaus.



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2023

Unser Engagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb seit dem Jahr 2011 am jährlichen „GRESB Real Estate Assessment“ teil. Die globale Benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG (Environmental, Social, and Corporate Governance). Es ist die führende ESG-Benchmark in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2000 Immobilienportfolios weltweit. GRESB beurteilt die ESG Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens. Dies beinhaltet qualitative und quantitative Angaben zum Management des Fonds und zur ESG-Performance der einzelnen Liegenschaften. Dabei werden unter anderem Angaben zu Zielen, Strategien, Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall verlangt. Die Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, wobei die ESG-Performance der einzelnen Liegenschaften einen größeren Einfluss auf das Gesamtergebnis hat.

Der Fonds wird mit einer Peer-Gruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die Bewertung von GRESB besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten „GRESB Score“ reflektiert wird. Der maximale Score beträgt 100 Punkte. Andererseits zeigt das „GRESB Rating“ auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB Rating beträgt fünf Sterne. Da der Fragebogen stetig weiterentwickelt und mit neuen Elementen ergänzt wird, können GRESB Score und GRESB Rating nicht vollständig mit den Vorjahreswerten verglichen werden.

Seit der ersten Teilnahme des UBS (D) Euroinvest Immobilien im Jahr 2011 konnten die Ergebnisse in einzelnen Benchmark Kategorien kontinuierlich verbessert werden. Seit 2013 wurde der Fonds jedes Jahr mit der Auszeichnung „Green Star“ versehen. Zum achten Mal in Folge konnte der Fonds im Jahr 2023 mit der höchsten GRESB-Rating Bewertung von fünf Sternen überzeugen und hat den ersten Platz von insgesamt 16 Fonds in der Vergleichsgruppe Mid-Rise Büro/Europa belegt. Die höchsten Bewertungen konnte der Fonds unter anderem in den Kategorien Management, Gebäude-Zertifizierungen und Data Monitoring & Review mit jeweils 100% erzielen.

Resultat GRESB 2023 Standing Investment Benchmark: UBS (D) Euroinvest Immobilien

<i>GRESB Score</i>		<i>Environmental</i>		<i>Social</i>		<i>Governance</i>	
Score	96/100	Score	58 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	75	Average	41	Average	16	Average	18
Peer Average	74	Peer Average	43	Peer Average	14	Peer Average	17

¹ Quelle: Global Real Estate Sustainability Benchmark Real Estate Assessment, Juli 2023

Anhang IV

Vorlage – Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: UBS (D) Euroinvest Immobilien

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299000LT2ASWE3QMB50

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 0 % an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.



Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der Anlageprozess des Fonds hat wesentliche Aspekte in Bezug auf Nachhaltigkeit und/oder Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance beziehungsweise "ESG") eingebunden. In Bezug auf die Auswahl und Verwaltung der vom Fonds gehaltenen Immobilien wurden vorrangig Merkmale aus dem Bereich Ökologie berücksichtigt und gefördert („Portfolioebene“).

Als Teil des Konzepts des Fonds zum Umgang mit Auswirkungen im Zusammenhang mit seinen Investitionen berücksichtigte und sammelte der Fonds Informationen zu den relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren. Die Datenerhebung zur Entwicklung der Nachhaltigkeitsauswirkungen erfolgte analog zur Erhebung der definierten Umweltmerkmale auf Portfolioebene des Fonds. Dieser

Prozess wurde einmal im Jahr durchgeführt.

Die Datenerhebung für die im Fonds enthaltenen Immobilien basiert auf dem Kalenderjahr 2022, während die Berichtsperiode des Fonds den Zeitraum vom 01.09.2022 bis 31.08.2023 abdeckt. Aus diesem Grund wurden die Werte aus dem Kalenderjahr 2022 als bestmögliche Schätzung für das Jahr 2023 herangezogen. Für das Jahr 2022 liegen 100% der Daten der zu diesem Zeitpunkt im Portfolio befindlichen Immobilien vor. Des Weiteren wurden für zwei Akquisitionen im letzten Quartal des Berichtszeitraums im Jahr 2023 Schätzwerte für die Verbräuche, auf Basis von aktuellen Energieausweisen, genutzt. Der Verkehrswert dieser zwei Objekte macht 7,1% des Immobilienportfolios aus.

Die folgenden ökologischen Merkmale i.S.d. Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungsverordnung**“) wurden im laufenden Bestandsmanagement des Fonds berücksichtigt:

Charakteristik 1

I. Energieverbrauch

Das zuvörderst obliegende Ziel war es, den Energieverbrauch des Immobilienportfolios unter den jährlichen Referenzwert des „CRREM 2° C Dekarbonisierungsziefpfades“ zu senken. Dabei sollten die Zielwerte des letzten Jahres bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungsziefpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene eingehalten werden.

- Es wurden für 31% der Immobilien der Energieverbrauch im jeweiligen Zeitraum gemessen und für 69% geschätzt.
- Auf Portfolioebene konnte mit 133,2 kWh/m²/Jahr bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungsziefpfad“ vorgegeben der Zielwert von 192,9 kWh/m²/Jahr eingehalten werden.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt, um auf das ökologische Merkmal im Berichtszeitraum hinzuwirken:

- Es wurde die Beleuchtung in mehreren Immobilien (LED-Beleuchtung) erneuert.
- Es wurden Bewegungsmelder in einigen Immobilien installiert, um die Beleuchtung bedarfsgerecht zu steuern.

Charakteristik 2

II. Treibhausgasemissionen

Das Ziel war es, den jeweiligen Referenzwert bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungsziefpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene einzuhalten.

- Es wurden für 31% der Immobilien die Emissionen im jeweiligen Zeitraum gemessen und für 69% geschätzt.
- Auf Portfolioebene konnte mit 22,4 kg CO₂/m²/Jahr bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungsziefpfad“ vorgegeben der Zielwert von 27,9 kg CO₂/m²/Jahr eingehalten werden.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt, um auf das ökologische Merkmal im Berichtszeitraum hinzuwirken:

- Es erfolgte die Isolierung von Kühleitungen auf der Dachfläche bei einer Immobilie.
- Bei mehreren Objekten wurde die hydraulische Heizung oder Teile davon ausgetauscht oder ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, um den Heizungsaufwand zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu minimieren.
- Die Klimaanlage (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) in mehreren Gebäuden wurden verbessert. Zudem wurde in einem Objekt die Betriebszeit des Kühlungs- und Heizsystems reduziert.
- Es wurden Solarpaneele auf einem Immobiliendach verlegt und eine Machbarkeitsstudie angestoßen zur Installation von Solarpaneelen.

Charakteristik 3

III. Energieeffizienz

Die Gesellschaft ermittelt die Energieeffizienz der Immobilien und berücksichtigt auf Portfolioebene energetische Optimierungsmaßnahmen und strebt an, sowohl für neue als auch für Bestandsobjekte des Fonds die Energieeffizienz in den nächsten Jahren zu verbessern. Im aktuellen Berichtszeitraum lag

der Fokus der Gesellschaft auf der Analyse des Immobilienportfolios, als Grundlage für die Ermittlung von zukünftigen Maßnahmen zur Realisierung von Optimierungspotenzialen.

Zur Erfüllung dieses Merkmals werden keine Immobilien in bestimmten Energieklassen vorausgesetzt (z.B. EEK/EPC A und B), sondern lediglich die Überwachung der Energieklassen der Immobilien.

- Die Einordnung und Einstufung der Immobilien auf Basis der Energieausweise ist erfolgt.
- Die Energieeffizienzklasse leitet sich aus den vorhandenen Energieausweisen mit Buchstabenklassen ab, die für 81% der Immobilien vorlagen.¹ Für 19,0% der Immobilien lagen keine Energieausweise mit Buchstabenklassen vor und Buchstabenklassen wurden anhand einer anerkannten Methodik bestimmt. Im Ergebnis entsprechen 7,6% der Immobilien der Energieeffizienzklasse (EEK/EPC) A, 23,7% der EEK/EPC B, 60,0% der EEK/EPC C und 8,7% der EEK/EPC E. Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien erworben, eines der Objekte weist EEK/EPC A aus, für das andere wurde durch Berechnung¹ die EEK/EPC C ermittelt.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt, um auf das ökologische Merkmal im Berichtszeitraum hinzuwirken:

- Eine Analyse zum Energieverbrauch wurde in mehreren Objekten begonnen.
- Die Erneuerung von BREEAM-Zertifizierungen läuft für mehrere Immobilien, um die Nachhaltigkeit der Gebäude einzuschätzen und Verbesserungspotenziale zu identifizieren.
- Der Prozess zur Fitwel-Zertifizierung wurde gestartet, der auch dabei helfen kann, die Energieeffizienz der Gebäude zu bestimmen und gemeinsam mit den Nutzern zu optimieren.

• **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Angaben zu den Nachhaltigkeitsindikatoren basieren auf Daten, die von einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen für den UBS (D) Euroinvest Immobilien erhoben und verarbeitet wurden. Falls bis zur Veröffentlichung dieses Reports keine aktuellen Daten für einzelne Liegenschaften vorlagen, wurden Werte durch das Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen, auf Basis von Vorjahresverbräuchen, ermittelt. Die Abdeckungsquote durch aktuelle Verbrauchsdaten wird daher bei allen Nachhaltigkeitsindikatoren angegeben.

NH-Indikator	Abdeckungs- quote	Wert ²	Vergleichswert CRREM ³
Energieverbrauch in kWh/m ² /Jahr	31% (69% geschätzt)	133,2 kWh/m ² /Jahr	192,2 kWh/m ² /Jahr
Treibhausgas- emissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr	31% (69% geschätzt)	22,4 kgCO ₂ /m ² /Jahr	27,9 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Energieeffizienz in EEK/EPC Klasse in % des Immo- bilienportfolios	81% (19% geschätzt)	7,6% EEK/EPC A 23,7% EEK/EPC B 60,0% EEK/EPC C 8,7% EEK/EPC E	-

¹ Derzeit sind Energieeffizienzklassen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland noch nicht verfügbar. Es kann daher eine anerkannte Methodik (Best Practice) zur Umrechnung des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs in eine Energieeffizienzklasse für das Bestandsportfolio angewendet werden. Dies geschieht aktuell in Anlehnung an die durch das Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP) empfohlene Methode. Bei dieser Methodik erfolgt eine Zuordnung zu den Klassen auf Basis von eindeutigen (numerischen) Merkmalen und keiner statistischen Auswertung. Der maßgebliche Anforderungswert leitet sich aus dem nationalen Energiesparrecht ab. Insbesondere wird zur Berechnung der Klassengrenzen die DIN EN ISO 52003 verwendet. Aus Gründen der Datenqualität und -verfügbarkeit, werden aktuell für den Fonds Verbrauchswerte der Liegenschaften für die Umrechnung herangezogen. Diese werden in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen erhoben und auf Basis der DIN EN ISO 52003 den Energieeffizienzklassen zugeordnet. Sobald entsprechende Energieeffizienzklassen vom Gesetzgeber vorgegeben bzw. harmonisiert werden, erfolgt eine Umstellung auf diese.

² Die Werte auf Portfolioebene, sowie die Vergleichswerte gemäß CRREM für die Indikatoren Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wurden ermittelt, indem die Verbrauchs- und Referenzwerte pro Immobilie, mit den Verkehrswerten der Immobilie gewichtet wurden.

³ Die Vergleichswerte beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Oktober 2023) gültigen „2° C-Dearbonisierungszieldpfad“.

- **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.

- **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (Principle Adverse Impacts oder kurz „PAI“) von Anlageentscheidungen und Portfoliomanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden stets konkret individuell berücksichtigt. Die verpflichtenden und optionalen PAIs wurden auf Liegenschaftsebene erhoben und auf Portfolioebene des Fonds aggregiert betrachtet. Für neu zu erwerbende Immobilien wurden die PAIs auf Liegenschaftsebene im Ankaufsprozess auf Basis der Energieausweise erhoben. Es wurden während des Berichtszeitraums zwei neue Liegenschaften erworben.

Anwendbare PAI-Indikatoren wurden in die ESG-Due-Diligence und in die regelmäßige Überwachung integriert. Der Fonds veröffentlicht die Zusammenfassung der gesammelten Informationen zu jedem der Indikatoren (auf Portfolioebene) als Teil der jährlichen nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung im vorliegenden Anhang IV qualitativ und quantitativ. Der Fonds verwendete durch den Datenanbieter geeignete Schätzungen und Instrumente, um die Leistung anhand der Indikatoren zu bewerten, wenn

Datenlücken bestanden. Die Nachhaltigkeitsindikatoren dienen dem Fonds als Orientierung bei der Identifizierung von Prioritätsbereichen im Berichtszeitraum.

Die folgenden PAIs wurden für das ganze Portfolio überwacht und berücksichtigt:

NH-Indikator	Abdeckungsquote in %	Wert	Vergleichswert CRREM ⁴
Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen	100%	0%	-
Exposition gegenüber energieineffizienten Immobilienanlagen	81% (19% geschätzt)	68,7% EEK/EPC \geq C	-
Energieverbrauch	31% (69% geschätzt)	133,2 kWh/m ² /Jahr	192,2 kWh/m ² /Jahr
Treibhausgasemissionen	31% (69% geschätzt)	22,4 kgCO ₂ /m ² /Jahr	27,9 kgCO ₂ /m ² /Jahr

Die Werte für Energieintensität, CO₂-Intensität und Energieeffizienz werden auch als Nachhaltigkeitsindikatoren verwendet.

Bei Bestandsimmobilien, die die vorgegebenen Zielwerte für Energieintensität und CO₂-Emissionen des veröffentlichten „2° C-Dekarbonisierungszielpfads“ auf Liegenschaftsebene über mehrere Berichtsperioden überschreiten, werden die Ursachen hierfür analysiert und in Abstimmung mit dem Nutzer und dem Nutzungsverhalten bauliche Maßnahmen zur Emissionsreduzierung geprüft.

Des Weiteren wurden durch eine interne UBS-Richtlinie (Global Minimum KYC Standards for Direct Real Estate: Transactions, Tenants, and Third Parties) globale KYC-Mindeststandards für direkte Immobiliengeschäfte: Transaktionen, Mieter und Drittparteien berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:
1. September 2022 bis 31. August 2023

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Barcelona WTC PH1	Büroimmobilien	16,8%	Spanien
Luxemburg-Kirchberg, "Crescendo"	Büroimmobilien	16,0%	Luxemburg
Mailand, "Centro Leoni"	Büroimmobilien	13,5%	Italien
Paris Pleyad 3	Büroimmobilien	8,7%	Frankreich
Paris Pleyad 4.1	Büroimmobilien	7,5%	Frankreich



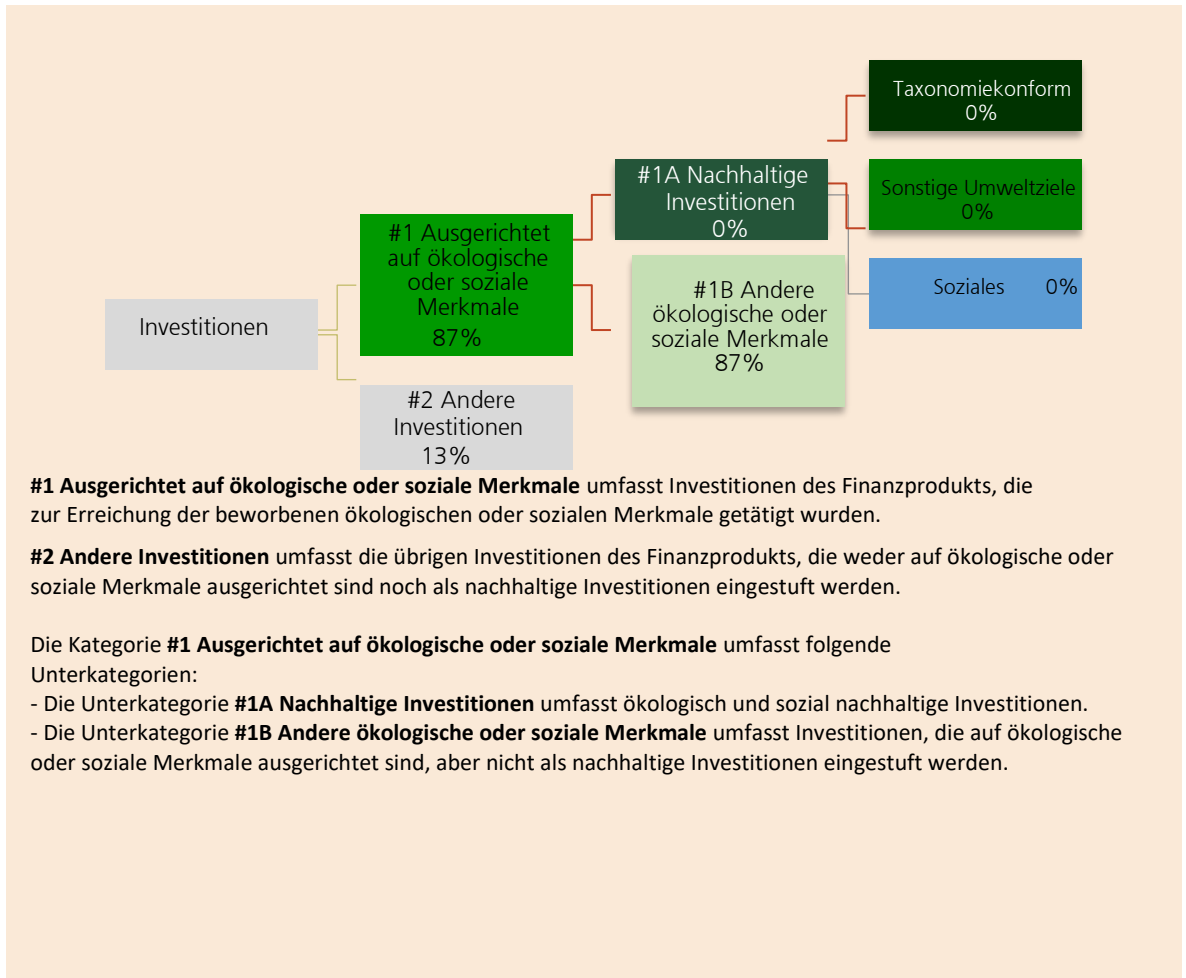
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

⁴ Die Vergleichswerte beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (Oktober 2023) gültigen „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“.

„Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen.“ Es wurden x% an Investitionen getätigt, die ökologische und soziale Merkmale berücksichtigen. (siehe untenstehende Darstellung)
Nicht anwendbar.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.



#1 Investitionen ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale beinhalten die direkten und indirekten Immobilieninvestitionen

#2 Andere Investitionen beinhalten die aus Barreserven und Zahlungsmitteläquivalenten bestehende Bruttoliquidität. Verbindlichkeiten werden nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Vermögensallokation berücksichtigt in Charakteristik 3 – Energieeffizienz, die Überwachung der Energieklassen durch die Gesellschaft, welche für alle Immobilieninvestitionen zutrifft. In die Energieklasse (EEK/EPC) A und B entfallen 31,3% der Immobilieninvestitionen. Auf die gesamten Investitionen gerechnet, entfallen 27,2% der Investitionen auf Immobilien mit den Energieklassen (EEK/EPC) A und B und 72,8% der Investitionen auf Immobilien mit EEK/EPC C oder schlechter und die Bruttoliquidität.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Der Fonds war ausschließlich in Immobilien in der Referenzperiode investiert. Das Immobilienvermögen bestand aus: 83,1% Büro, 9,7% Kfz, 2,1% Wohnen, 2,0% Logistik/Industrie, 3,1% Handel/Gastronomie, 0,0% Andere. 0% des Portfolios war in Sektoren und Teilsektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen erzielen investiert.



Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige

„Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben**

(CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen

- **Betriebsausgaben**

(OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?



Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert⁵?

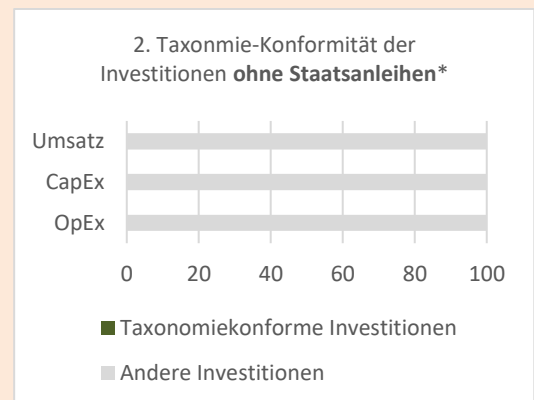
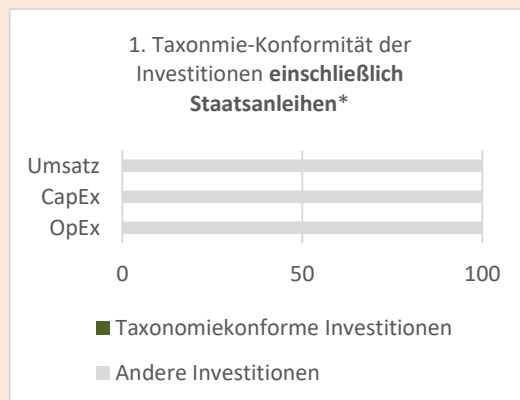
Ja

In fossiles Gas

In Kernenergie

Nein

In den nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Prozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*




* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Der Fonds weist im Berichtszeitraum einen Anteil von 0% in nachhaltigen Investitionen, die mit einem Umweltziel der EU-Taxonomie konform sind aus.

⁵ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonmiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonmiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 nicht berücksichtigen.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

0% (nicht anwendbar). Es wird im Berichtszeitraum kein Anteil von Investitionen, der in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen ist, ausgewiesen.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

0% (nicht anwendbar). Aufgrund der Erstanwendung liegt kein früherer Bezugszeitraum vor.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

0% (nicht anwendbar). Es wurde eine Quote von 0% an nachhaltigen Investitionen im Berichtszeitraum ausgewiesen.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wird durch den Fonds im Berichtszeitraum ein Anteil von 0% an sozial nachhaltigen Investitionen ausgewiesen.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter "#2 Andere Investitionen" war die aus Barreserven und Zahlungsmitteläquivalenten bestehende Bruttoliquidität enthalten und betrug durchschnittlich 88.373.047,58 Euro oder 13,0% des Gesamtportfoliowerts im Berichtszeitraum. Die durchschnittliche Bruttoliquidität wird als Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.11.2022, 28.02.2023, 31.05.2023, 31.08.2023) im Berichtszeitraum berechnet.

Der Zweck der Barreserve ist das Liquiditätsmanagement. Es gelten keine Mindestumwelt- oder Sozialgarantien. Die Barreserve sowie die Zahlungsmitteläquivalente verfolgen keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Es wurden folgende Maßnahmen im Berichtszeitraum ergriffen:

In Bezug auf Charakteristik 1 - Energieverbrauch

- Es wurde die Beleuchtung in mehreren Immobilien (LED-Beleuchtung) erneuert und Bewegungsmelder installiert. Des Weiteren wurden zusätzliche Installationen zur Steigerung der Energieeffizienz eingeleitet.
- Es wurden Bewegungsmelder in einigen Immobilien installiert, um die Beleuchtung bedarfsgerecht zu steuern.

In Bezug auf Charakteristik 2 - Treibhausgasemissionen

- Es erfolgte die Isolierung von Kühlleitungen auf der Dachfläche bei einer Immobilie.

- Bei mehreren Objekten wurde die hydraulische Heizung oder Teile davon ausgetauscht oder ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, um den Heizungsaufwand zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu minimieren.
- Die Klimaanlage (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) in mehreren Gebäuden wurden verbessert. Zudem wurde in einem Objekt die Betriebszeit des Kühlungs- und Heizsystems reduziert.
- Es wurden Solarpaneele auf einem Immobiliendach verlegt und eine Machbarkeitsstudie angestoßen zur Installation von Solarpaneelen.

In Bezug auf Charakteristik 3 - Energieeffizienz

- Eine Analyse zum Energieverbrauch wurde in mehreren Objekten begonnen.
- Die Erneuerung von BREEAM-Zertifizierungen läuft für mehrere Immobilien, um die Nachhaltigkeit der Gebäude einzuschätzen und Verbesserungspotenziale zu identifizieren.
- Der Prozess zur Fitwel-Zertifizierung wurde gestartet, der auch dabei helfen kann, die Energieeffizienz der Gebäude zu bestimmen und gemeinsam mit den Nutzern zu optimieren.
- Aufgrund der noch nicht vorliegenden Energieeffizienzklassen für Gewerbeimmobilien in Deutschland, wurden anerkannte und anspruchsvolle Umrechnungsmethoden verwendet. Die Definitionen wurden regelmäßig überwacht und gegebenenfalls, basierend auf aktuellen Erkenntnissen und Marktstandards, angepasst.

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Nicht anwendbar. Für den Fonds wurde kein Index als Referenzwert festgelegt.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

- **Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?**
Nicht anwendbar. Für den Fonds wurde kein Index als Referenzwert festgelegt.
- **Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?**
Nicht anwendbar. Für den Fonds wurde kein Index als Referenzwert festgelegt.
- **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?**
Nicht anwendbar. Für den Fonds wurde kein Index als Referenzwert festgelegt.
- **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum breiten Marktindex abgeschnitten?**
Nicht anwendbar. Für den Fonds wurde kein Index als Referenzwert festgelegt.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die UBS Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2022 bis zum 31. August 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2022 bis zum 31. August 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der UBS Real Estate GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Rahmen des Jahresberichts enthaltenen Angaben „Kennzahlen im Überblick“, „Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung“, „Vermerk zum ökologischen Wandel“, „Ausweis der Immobilienquoten“ sowie „Gremien“.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- Wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- Anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der UBS Real Estate GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da

dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der UBS Real Estate GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der UBS Real Estate GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die UBS Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 6. Dezember 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Braun
Wirtschaftsprüferin

Then
Wirtschaftsprüfer

Ausweis der Immobilienquoten

Angaben zur Auslands-Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG

Bei Immobilienfonds sind gemäß § 20 Abs.3 Satz 2 InvStG auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslandsimmobilien-Gesellschaften¹ angelegt werden. Die Auslands-Immobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG dieses AIF-Sondervermögens beträgt am 31. August 2023 78,5% und die Immobilienfondsquote gesamt 84,0%. Dabei wurden die Verkehrswerte² der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien³ ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobilien-Gesellschaften durch den Verkehrswert² der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Immobilienquoten zu den Monatsendwerten im Geschäftsjahr zu informatorischen Zwecken.⁴

- ¹ Auslandsimmobilien-Gesellschaften sind nach dem Gesetzeswortlaut Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.
- ² Werden Anteile an Immobilien-Gesellschaften nicht zu 100% vom Sondervermögen gehalten, werden die Werte/Ansätze nur entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.
- ³ Zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bezogen auf die direkt gehaltenen ausländischen Immobilien.
- ⁴ Die Immobilienquoten wurden entsprechend Tz. 2.34-2.39 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019 (unter Berücksichtigung nachfolgender Ergänzungen und Änderungen) ermittelt.

Immobilienquoten UBS (D) Euroinvest Immobilien (1. September 2022 bis 31. August 2023)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
30.09.2022	78,27	78,27
31.10.2022	78,07	78,07
30.11.2022	78,22	78,22
31.12.2022	79,05	79,05
31.01.2023	79,37	79,37
28.02.2023	79,66	79,66
31.03.2023	79,88	79,88
30.04.2023	79,90	79,90
31.05.2023	79,87	79,87
30.06.2023	82,19	79,76
31.07.2023	82,20	79,76
31.08.2023	84,01	78,54

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall

können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag² nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – gegebenenfalls reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70% bestanden (sogenannte 45-Tage-Regelung).

² Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die oben genannte 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht. Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises

des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

Inländische Anleger	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Einzelunternehmer	<i>Kapitalertragsteuer:</i> 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	<i>Materielle Besteuerung:</i> Einkommensteuer und Gewerbesteuer gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<i>Kapitalertragsteuer:</i> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	<i>Materielle Besteuerung:</i> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<i>Kapitalertragsteuer:</i> Abstandnahme		
	<i>Materielle Besteuerung:</i> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<i>Kapitalertragsteuer:</i> Abstandnahme		
	<i>Materielle Besteuerung:</i> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<i>Kapitalertragsteuer:</i> Abstandnahme		
	<i>Materielle Besteuerung:</i> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<i>Kapitalertragsteuer:</i> Abstandnahme		
	<i>Materielle Besteuerung:</i> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile 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 entsprechend der Abgabenordnung³ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben.

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, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,⁴ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark

zugewonnen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten- Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

³ § 37 Abs. 2 AO.

⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

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

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

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

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

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3% Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis

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

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

UBS (D) Euroinvest Immobilien ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmolnVFG) zu qualifizieren. Für steuerliche Zwecke gilt UBS (D) Euroinvest Immobilien als Meldefonds nach § 42 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Z. 1 ImmolnVFG. Die tatsächlichen Erträge des Fondsvermögens werden durch den steuerlichen Vertreter an die Österreichische Kontrollbank (OeKB) gemeldet.

Aus ertragsteuerlicher Sicht ist der Immobilienfonds als transparent anzusehen. Auf Fondsebene erfolgt keine Besteuerung in Österreich, vielmehr unterliegen die Anleger mit den anteiligen Fondsströmen 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 im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 31. März 2024 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

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://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind ausschließlich verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Besteuerungsmodalitäten

Werden Anteile von einer natürlichen Person gehalten, unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag dem besonderen Steuersatz von 27,5%. Bei Inlandsverwahrung der Anteile ist darauf die Kapitalertragsteuer zu erheben, die mit der Endbesteuerungswirkung verbunden ist. Bei Auslandsverwahrung der Anteile ist der ausschüttungsgleiche Ertrag im Rahmen der jährlichen Veranlagung zu versteuern (Veranlagungsendbesteuerung).

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 24,0% beziehungsweise ab 1. Januar 2024 von 23,0%). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit,

als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Die Privatstiftung ist von der KESt auf ausschüttungsgleiche Erträge befreit (§ 94 Z. 12 EStG).

Bei Kapitalgesellschaften unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 24,0%. Der Steuersatz ermäßigt sich ab 1. Januar 2024 auf 23%. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z. 5 EStG unterbleibt.

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. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 24,0% (23,0% ab 1. Januar 2024) zur Anwendung.

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. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.

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 27,5% 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 hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 24,0% und ab 1. Januar 2024 von 23,0% anzuwenden.

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

kosten 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 27,5% 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.

Hinweise

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 31. August 2023 unter Berücksichtigung der Investmentfondsrichtlinien 2018 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. 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 95 203

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am

31. Dezember 2022:

7,5 Millionen Euro

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2022:

9,4 Millionen Euro

Gesellschafter:

94,9% UBS Asset Management AG, Zürich
5,1% Siemens AG, Berlin und München

Geschäftsführung:

Peter Haltenberger
Gunnar Herm
Raphael Schmidt-Richter

Aufsichtsrat:

Dr. Daniel Brüllmann
Head of Real Estate DACH – Germany, Austria, Switzerland
UBS Asset Management Switzerland AG,
Real Estate & Private Markets
Zürich, Schweiz
– Vorsitzender –

Hans-Peter Rupprecht (bis 11. Januar 2023)

Unternehmensberater, Planegg
– Stellvertretender Vorsitzender –

Thomas Supper (ab 1. Mai 2023)

Head of Asset and Risk Management
Siemens AG, München
– Stellvertretender Vorsitzender – (ab 25. Mai 2023)

Reto Ketterer

Chief Operating Officer
UBS Asset Management Switzerland AG,
Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz

Iwan Heiz

Head REPM of Multi-Managers Product Management
UBS Asset Management Switzerland AG
Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz (bis 31. Dezember 2022)

Stand (soweit nicht abweichend angegeben):

31. August 2023

Prof. Dr. Thomas Kinateter,
Studiendekan Immobilienwirtschaft
HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt,
Nürtingen-Geislingen
- Unabhängiges Mitglied gem. § 18 Abs. 3 KAGB –

Dr. Oliver Müller-Känel (ab 1. Januar 2023)
Head Real Estate DA & Solutions Real Estate Switzerland
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2022:
EUR 1.280,7 Millionen Euro
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2022:
EUR 2.403,3 Millionen Euro
(nach Bilanzfeststellung)

Bewerter

für das AIF-Sondervermögen

UBS (D) Euroinvest Immobilien:

Uwe Ditt (ab 1. Oktober 2022)
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Dirk Olaf Esselmann (bis 9. September 2023)

Dipl. Ingenieur, Bauingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster

Tobias Gilich (bis 30. September 2022)

Dipl.-Ing., Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover

Dr. Helge Ludwig (bis 9. Februar 2023)

Dipl.-Kaufmann,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Martin Ernst Hinrich von Rönne

Dipl.-Ing. (Architektur)
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hamburg

Prof. Thore Simon (ab 10. Februar 2023)

Dipl.-Ök., Wirtsch.-Ing.(FH), M.Sc.,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover

Stephan Zehnter (bis 16. September 2023)

Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

UBS Real Estate GmbH
Europaplatz 1, D-81675 München
www.ubs.com

Kontakt:
Telefon: +49-89-20 60 95 0
Fax: +49-89-20 60 95 203

© UBS 2023. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

