

UBS-EI

Halbjahresbericht zum 29. Februar 2024

UBS (D) Euroinvest Immobilien

UBS Real Estate GmbH

Verwahrstelle: CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München



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 Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht genannten Renditekennzahlen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)	11
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29.2.2024	12
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 29.2.2024	16
Vermögensaufstellung zum 29.2.2024 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	18
Vermögensaufstellung zum 29.2.2024 Teil II: Bestand der Liquidität	27
Vermögensaufstellung zum 29.2.2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung	28
Übersicht: Bewertung, Vermietung	32
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	35
Vermerk zum ökologischen Wandel	39
Anhang IV	41
Ausweis der Immobilienfondsquoten	52
Gremien	53

Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse I	Anteilklasse Q	Anteilklasse P
	Stand 29.2.2024	Stand 29.2.2024	Stand 29.2.2024	Stand 29.2.2024
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 481,4 Mio.	EUR 454,2 Mio.	EUR 6,0 Mio.	EUR 21,2 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 597,9 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 414,4 Mio.			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 183,5 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	15			
davon direkt gehalten	10			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5			
Gesamtnutzfläche	190.850 m ²			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	87,6%			
Fremdkapitalquote	28,0%			

Veränderungen im Berichtszeitraum

Netto-Mittelabfluss ²	EUR 8,1 Mio.	EUR 6,0 Mio.	EUR 1,4 Mio.	EUR 0,7 Mio.
Netto-Mittelzufluss ²	EUR 1,1 Mio.	TEUR 15,8	TEUR 28,7	EUR 1,0 Mio.
Ausschüttung am		22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023
Ausschüttung je Anteil		EUR 0,23	EUR 0,44	EUR 0,39
BVI-Rendite ³ 1.9.2023 bis 29.2.2024		-0,1% ⁴	-0,2%	-0,3%
BVI-Rendite ³ seit Auflegung		131,7% ⁵	27,1% ⁷	24,3% ⁸
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 11,23	EUR 10,56	EUR 10,51
Ausgabepreis		EUR 11,23	EUR 11,09	EUR 11,04
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

Die europäische Wirtschaft hält sich nach wie vor besser als erwartet, obwohl die Inflation und resultierende Verschärfung der Geldpolitik inzwischen die Konjunktur belasten. Insbesondere die Industrieproduktion, vor allem in Deutschland, verlangsamt sich deutlich. Der Arbeitsmarkt blieb im Jahr 2023 trotz der konjunkturellen Eintrübung stabil und die Arbeitslosigkeit sank von 6,7% im Dezember 2022 auf 6,4% im Dezember 2023, was wiederum durch den privaten Konsum im Dienstleistungssektor, die Wirtschaft stabilisiert. In Summe schrumpfte die Wirtschaft der Eurozone im 3. Quartal 2023 um 0,1% und blieb im 4. Quartal unverändert (0,0%). Positive Entwicklungen waren bei der Inflationseindämmung festzustellen: Die europäische Inflation lag im Februar 2024 bei 2,6% und damit im Vergleich zum Höhepunkt im Herbst 2022 nur noch knapp über dem Zielwert von 2,0%. Aufgrund der deflationären Tendenzen wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2024 mit der Senkung der Zinssätze beginnen wird, obwohl ihre Kommunikation die Hoffnungen auf Bewegungen vor dem Sommer dämpften.

Kurzfristig wird für die europäische Wirtschaft keine signifikante Erholung erwartet, da sich diverse Vorwärtsindikatoren anhaltend im kontraktiven Bereich befinden. Über das Jahr 2024 sollten die erwarteten Reallohnerhöhungen, geldpolitische Lockerungen und ein Wiederaufleben der globalen Nachfrage zu einer Erholung führen, so dass nach verhaltenem Wachstum von 0,6% im Jahr 2024, für das Jahr 2025 wieder mit einem Wachstum von 1,8% gerechnet wird.

Die Wende in der Geldpolitik hat auf dem europäischen Immobilienmarkt Spuren hinterlassen. Die Gesamterhöhung der Leitzinsen um 450 Basispunkte hat die Rendite von Staatsanleihen erhöht und damit den Spread zwischen dem risikolosen Zinssatz und der Immobilienrendite verringert. Hinzu kommt, dass die stark gestiegenen Finanzierungskosten die Fremdfinanzierung für Immobilieninvestitionen unattraktiv machen und damit den Käuferkreis auf eigenkapitalstarke Investoren beschränken. Damit wurden in Europa im Jahr 2023 weiterhin geringe Transaktionsvolumina verzeichnet. Obwohl im (traditionell stärkeren) 4. Quartal ein leichter Anstieg im Vergleich zum 3. Quartal zu beobachten war, sank das jährliche Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr immer noch um 50,0%. Die Immobilienpreise haben zunehmend deutlich auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Im Jahr 2023 sind die Werte für europäische Büroobjekte um 14,6% zurückgegangen, für Logistikobjekte um 6,6%, Verkaufsflächen 6,0% und Wohnliegenschaften um 7,9%.

Die kommerziellen Nutzermärkte sind aktuell von der konjunkturellen Abschwächung und strukturellen Veränderungen betroffen. Traditionell wirken sich konjunkturelle Dellen vor allem im Büromarkt aus. Da sich die konjunkturelle Lage bisher kaum auf den Arbeitsmarkt auswirkt, da Unternehmen aufgrund des Fachkräftemangels eher auf Entlassungen verzichten, ist der Konjunkturreffekt jedoch schwächer als in vergangenen Abschwüngen. Dennoch ist die Nachfrage nach Büroflächen gesunken. Das ist einerseits auf abschwungbedingte Einsparungen von Betriebskosten, insbesondere aber auf den

fortschreitenden Strukturwandel durch eine zunehmend hybride Arbeitswelt zurückzuführen. So stieg die europäische Leerstandsquote im 4. Quartal im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte.

Das hybride Arbeiten reduziert zwar die Quantität des Flächenbedarfs, erhöht aber die Qualitätsanforderungen erheblich. Da Unternehmen gerade in Zeiten des Fachkräftemangels versuchen, für Mitarbeiter attraktiv zu bleiben, steigt die Nachfrage nach attraktiven, gut erreichbaren, modernen und nachhaltigen Flächen. Zusammengenommen führt dies zu einer starken und sich weiter verschärfenden Polarisierung des Büromarktes zugunsten von Primeobjekten.

Der Einzelhandelsmarkt wird – ähnlich wie der Büromarkt – aktuell von konjunkturellen und strukturellen Veränderungen geprägt. Da die Pandemie zu einer starken Beschleunigung des Umsatzanteils im Online-Einzelhandel geführt hat, erlitt der stationäre Einzelhandel deutliche Nachfragerückgänge, wobei sich die Situation inzwischen stabilisiert hat. Aufgrund der hohen Inflation, der Zinsanstiege und der trüben Konsumentenstimmung sank das europäische Einzelhandelsvolumen im Jahr 2023 real um 1,8% gegenüber dem Vorjahr. Dennoch sind sowohl die europäischen Leerstandsquoten als auch die Spitzenmieten - mit Ausnahme von Deutschland - robust geblieben. Vor allem in Spanien, wo die Volkswirtschaft stärker auf den Dienstleistungssektor als auf die Industrie ausgerichtet ist und weiterhin von der Erholung des Tourismus profitiert, stiegen die Spitzenmieten deutlich an.

Die Fundamentaldaten des Nutzermarktes für Logistikimmobilien präsentierten sich trotz des herausfordernden Umfelds recht stabil und zeigten vor allem im 2. Halbjahr 2023 wieder eine Erholung an. Nichtsdestotrotz lag der Flächenumsatz im Jahr 2023 gemäss JLL 26,0% unter dem Vorjahreswert. Der Leerstand ist zum Ende des Jahres auf über 4,0% gestiegen, jedoch sind die Primemieten auch im Jahr 2023 im Durchschnitt noch um 7,8% gestiegen. Trotz des gestiegenen Leerstands deuten die Marktindikatoren auf ein anhaltend begrenztes Angebot an verfügbaren, höherwertigen, ESG-konformen Gebäuden hin. Daher wird erwartet, dass der Aufwärtsdruck auf die Spitzenmieten auch im Jahr 2024 anhalten wird.

Am Wohnungsmarkt bleibt die (Un-)bezahlbarkeit von Wohneigentum ebenso ein treibender Faktor für die Nachfrage wie das Haushaltswachstum. Dazu sind seit Anfang des Jahres 2022 die Baugenehmigungen für Wohngebäude rückläufig, was wiederum die Knappheit verschärft und das Mietpreiswachstum antreibt. Folglich sind die Mieten im 4. Quartal 2023 im Durchschnitt um 5,3% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Quellen:
Oxford Economics (23 January 2024) – Data Insight – Eurozone: Tighter credit conditions to weigh on activity
Oxford Economics (12 January 2024) Weekly Economic Briefing – Eurozone: No end in sight to European industry's misery
eurostat (1. Februar 2024) Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6.4%. In der EU bei 5.9%
eurostat (14 February 2024) GDP stable and employment up by 0.3% in the euro area. In the EU, GDP up by 0.1% and employment up by 0.3%
Oxford Economics (1 March 2024) Data Insight! Eurozone – Inflation falls less than expected

Reuters (25. Januar 2024) Instant view: ECB keeps rates on hold, Lagarde pushes back on market expectations
Oxford Economics (7 February 2024) Country Economic Forecast I Eurozone – Economic activity to improve only gradually
RCA (29. Januar 2024) Trend Tracker Chart – All Europe – Market Stats Volume and Pricing Q4
MSCI (6 March 2024) Europe Quarterly Property Index (Unfrozen; Weighting: Market Size) published Quarterly, 4Q23
PMA (2023 Q4) European Office Service
Green Street (18. Januar 2024) Office Outlook
eurostat (6. Februar 2024) Absatzvolumen des Einzelhandels im Euroraum um 1,1% und in der EU um 1,0% gesunken
PMA (2023 Q4) European Retail Service – Quarterly Data
JLL (February 2024) European Logistics Market Update – February 2024
CBRE global analytics & forecasting (March 2024) The full picture – Chartbook - Europe quarterly outlook
PMA (2023 Q4) European Multifamily Service – Quarterly Data

Performance

Im Berichtszeitraum (1. September 2023 bis 29. Februar 2024) betrug die Halbjahres-Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach BVI-Methode -0,1%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 29. Februar 2024 auf 1,7% p.a. Für die Anteilklasse Q betrug die Halbjahres-Performance -0,2%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 29. Februar 2024 auf 1,7% p.a. Für die Anteilklasse P betrug die Halbjahres-Performance -0,3%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 29. Februar 2024 auf 1,4% p.a.

Trotz des anhaltend herausfordernden Marktumfeldes zeigte sich die Fondspersformance somit in allen Anteilklassen weiterhin positiv.

Verkäufe

Für städtebauliche Maßnahmen im Rahmen des Infrastrukturprojektes „Grand Paris“ wird ein zur Liegenschaft „Pleyad 4.2“ gehöriger Grundstücks-Randstreifen mit einer Größe von insgesamt 317 m² veräußert. Hiervon wurden im Februar 2024 bereits 103 m² veräußert, der Verkauf von weiteren 214 m² erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Diese Flächen stehen im öffentlichen Interesse, da sie für den Bau einer neuen Straße samt Gehweg benötigt werden und zudem Voraussetzung für die Erlangungen einer Baugenehmigung für die auf „Pleyad 4.2“ vorhandene Baureserve ist.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des Fonds betrug zum 29. Februar 2024 46,6 Millionen Euro bzw. 9,7%.

Vermietung

Zum 29. Februar 2024 lag die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens bei 12,4%. Zum Stichtag liegen keine neu abgeschlossenen Mietverträge vor, die noch nicht angelaufen sind, daher beläuft sich die Leerstandsquote weiterhin auf 12,4%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, verringert sich die Leerstandsquote auf 10,5%.

Damit ist die Leerstandsquote aktuell höher als gewöhnlich (< 10%), 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 auf einer sinkenden Leerstandsquote gerechnet wird.

Auslaufende Mietverträge

Zum Stichtag 29. Februar 2024 ist für das Jahr 2024 ein Anteil von 24,6% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen.

Die weitaus größten Anteile hiervon entfallen auf die Objekte „Pleyad 6+7“ (7,9%), „WTC Almeda Park“ (6,0%), „Atlantis-Bridge“ (3,2%) und „Pleyad 3“ (1,8%). Für „Pleyad 6+7“ und „Atlantis-Bridge“ rechnen wir mit einer Leerstands-

wahrscheinlichkeit von jeweils 80,0%, für „WTC Almeda Park“ und „Pleyad 3“ von 10,0%. Die übrigen 5,7% verteilen sich auf sechs andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%.

Für das Jahr 2025 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 9,2%. Die größten Anteile entfallen auf die Objekte „WTC Almeda Park“ (4,8%) und „Pleyad 1+2“ (ca. 2,4%). Für „WTC Almeda Park“ rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0% und für „Pleyad 1+2“ mit 30,0%. Die übrigen 2,0% verteilen sich auf fünf andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%.

Risikomanagement

Die 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. Die 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 aufgenommen, aktualisiert und gegebenenfalls 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 (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. 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. Vierteljährlich werden etwaige Änderungen bei den Primären Risiken der Geschäftsführung berichtet. Halbjährlich werden neben den Primären Risiken zusätzlich auch die Reputationsrisiken sowie die operationellen und strategischen Risiken erläutert. In ad-hoc-Berichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an die relevanten Stellen gemeldet.

Ergebnisse zu den Primären Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden somit vierteljährlich an die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Interne Revision übermittelt. Halbjährlich kommen Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken hinzu, so dass 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten quartalsweise einen Risikobericht mit den Primären Risiken, der eine Beurteilung der Risikosituation der Gesellschaft aber auch des AIF-Sondervermögens enthält. Dieser Bericht wird mit dem anschließenden quartällichen Risk Committee mit der Geschäftsleitung und der Internen Revision erörtert. Halbjährlich wird dieser Risikoreport mit Reputationsrisiken sowie operationellen und strategischen Risiken komplettiert. 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 Ankaufsprozess 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 und 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 die 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 und Tagesgeldkonten investiert sind. Zur Optimierung der Liquiditätsrendite werden für Festgeldanlagen die Konditionen der Banken verglichen und auf den Fälligkeitszeitpunkt ausstehender Zahlungen angepasst.

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien.

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

Abwärtsrisiken bestehen derzeit insbesondere aufgrund der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und dem Nahost-Konflikt. Beide Konflikte könnten zunehmend globale Auswirkungen auf die politischen und wirtschaftlichen Strukturen haben. Sollten die Unsicherheiten und Gefahren, z.B. aus kriegerischen Auseinandersetzungen, weiter zunehmen, sind deutliche negative 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 Marktrisikopotential und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z.B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand; der Anteil an offenen Währungspositionen beträgt 0,4%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 16 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

Die vom Fondsmanagement eingeschlagene Strategie haben wir mit zwei Objektankäufen in Bensheim (Logistik) und Köln (Wohnen) bereits im vergangenen Jahr umgesetzt. Diese Ankäufe unterstreichen die Neuausrichtung des Sondervermögens vom Bürofonds zu einem Multi-Sektor-Fonds. Durch den Wiedereintritt in den deutschen Immobilienmarkt haben wir außerdem die regionale Diversifikation des Portfolios erhöht. Im laufenden Geschäftsjahr wollen wir das gute Investitionsfenster nach Möglichkeit weiter nutzen, um die Durchmischung in verschiedenen Nutzungsarten und insbesondere auch den Deutschland-Anteil im Portfolio weiter zu erhöhen. Unterstützt werden soll dies auch durch Verkaufserlöse, die sich - in Abhängigkeit des weiteren Marktumfeldes - kurz- bis mittelfristig aus Verkäufen von selektiv ausgewählten Bestandsobjekten ergeben.

Die Herausforderungen im Asset Management bleiben im Jahr 2024 bestehen. Einige Mietverträge in den Fondsimmobilien werden in den nächsten Monaten neu verhandelt und wir planen, durch attraktive und flexible Mietvertragsangebote Bestandsmieter zu halten und für die verfügbaren Flächen neue Mieter akquirieren zu können.

Zudem zeichnen sich langsam mögliche Zinssenkungen ab, die Immobilien als Anlageklasse wieder attraktiver machen könnten.

Wir werden die kommenden Herausforderungen weiterhin aktiv angehen, das Bestandsportfolio außerdem auf die relevanten ESG-Parameter wie Energieeffizienz und CO₂-Ausstoß optimieren und nach Möglichkeit die erwähnten Marktopportunitäten für An- und Verkäufe nutzen.

UBS Real Estate GmbH



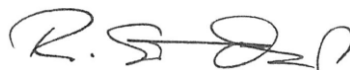
Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer



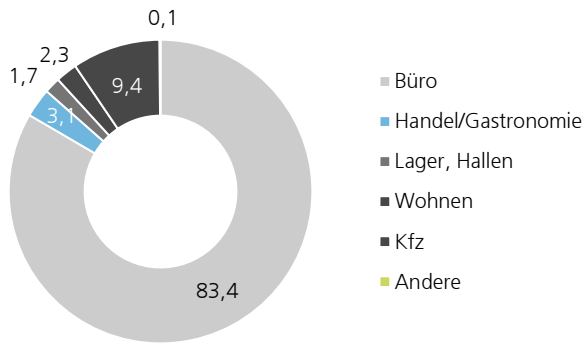
Gunnar Herm
Geschäftsführer



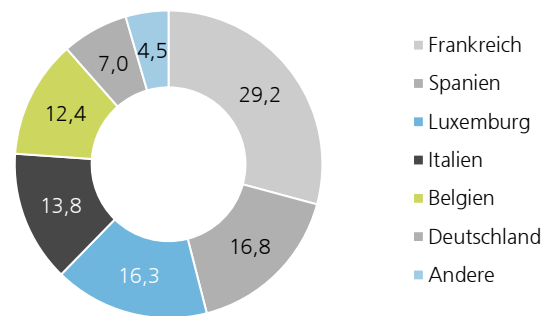
Raphael Schmidt-Richter
Geschäftsführer

München, 03. April 2024

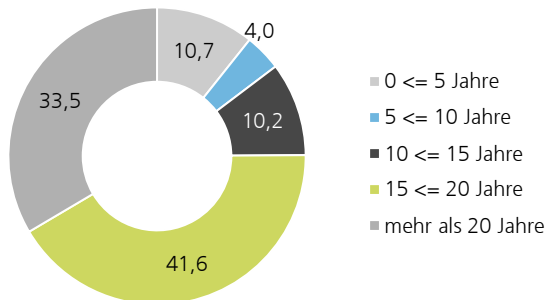
Nutzungsarten der Fondsimobilien (in %)¹



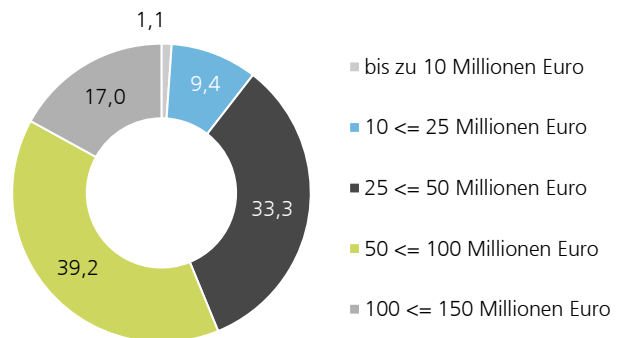
Geografische Verteilung der Fondsimobilien (in %)¹



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	18,5	44.331	7,4
Euro-Kredite (Inland)	12.500	2,1	0.000	0,0
Gesamt	123.193	20,6	44.331	7,4

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 28,0% 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	32,4
1 – 2 Jahre	23,9
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	59,7
1 – 2 Jahre	23,9
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	2.098	0,4
Gesamt	2.098	0,4

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Alle Angaben in Mio. EUR	29.2.2024	31.8.2023	31.8.2022	31.8.2021
Immobilien	414,4	419,7	369,8	361,7
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	113,5	113,2	110,7	105,6
Liquiditätsanlagen	46,6	64,2	107,0	124,2
Sonstige Vermögensgegenstände	90,3	92,1	85,8	114,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 183,4	./. 189,6	./. 168,7	./. 182,9
Fondsvermögen	481,4	499,6	504,6	523,3

Anteilklasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	454,2	470,2	470,6	498,6
Anteilumlauf (Stück)	40.450.740	40.981.513	41.200.307	44.662.729
Anteilwert (EUR)	11,23	11,47	11,42	11,16
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,23	0,22	0,21
Tag der Ausschüttung		21.12.2023	22.12.2022	22.12.2021

Anteilklasse Q

Fondsvermögen in EUR Mio.	6,0	7,7	13,9	11,8
Anteilumlauf (Stück)	570.188.033	697.596.858	1.243.722.632	1.060.770.919
Anteilwert (EUR)	10,56	11,02	11,20	11,16
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)				
Tag der Zwischenausschüttung				
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,44	0,44	0,43
Tag der Ausschüttung		21.12.2023	22.12.2022	22.12.2021

Anteilklasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	21,2	21,7	20,0	12,9
Anteilumlauf (Stück)	2.013.857.427	1.983.025.835	1.803.212.728	1.168.978.457
Anteilwert (EUR)	10,51	10,93	11,10	11,06
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)				
Tag der Zwischenausschüttung				
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,39	0,39	0,38
Tag der Ausschüttung		21.12.2023	22.12.2022	22.12.2021

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29.2.2024

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		23.935.000,00	5,0
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		390.430.000,06	81,1
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			414.365.000,06	86,1
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		113.526.105,98	
			113.526.105,98	23,6
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(2.109.754,65)		46.597.628,94	
			46.597.628,94	9,7
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		26.579.713,42	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		42.948.911,81	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		172.919,54	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.382.970,43	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(81.277,06)		17.245.596,70	
			90.330.111,90	18,7
Summe Vermögensgegenstände			664.818.846,88	138,1
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)		266.302,79	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(110.566,37)		17.418.124,34	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(./ 17.139,16)		4.105.838,26	
			144.982.765,39	30,1
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		38.483.088,64	8,0
Summe Schulden			183.465.854,03	38,1
C. Fondsvermögen			481.352.992,85	100,0

Anteilklasse I	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		22.583.366,61	5,0
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		368.382.027,41	81,1
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			390.965.394,02	86,1
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		107.115.173,22	
			107.115.173,22	23,6
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.990.614,69)		43.966.214,22	
			43.966.214,22	9,7
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.078.730,42	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		40.523.543,80	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		163.154,60	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.191.930,71	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(76.687,26)		16.271.720,60	
			85.229.080,13	18,7
Summe Vermögensgegenstände			627.275.861,59	138,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	92.647.471,30	116.235.696,30	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		251.264,41	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(104.322,58)		16.434.505,44	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(./ 16.171,29)		3.873.977,47	
			136.795.443,62	30,1
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.309.910,13	8,0
Summe Schulden			173.105.353,75	38,1
C. Fondsvermögen			454.170.507,84	100,0

Anteilklasse Q	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		299.460,73	5,0
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.884.831,96	81,1
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			5.184.292,69	86,1
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.420.372,28	
			1.420.372,28	23,6
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(26.396,02)		583.002,30	
			583.002,30	9,7
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		332.549,84	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		537.351,68	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.163,46	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		42.325,75	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(1.016,89)		215.766,84	
			1.130.157,57	18,7
Summe Vermögensgegenstände			8.317.824,84	138,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	1.228.527,17	1.541.312,56	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.331,82	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.383,34)		217.925,39	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(./ 214,44)		51.369,85	
			1.813.939,62	30,1
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		481.477,91	8,0
Summe Schulden			2.295.417,53	38,1
C. Fondsvermögen			6.022.407,31	100,0

Anteilklasse P	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.052.172,66	5,0
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		17.163.140,69	81,1
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
			18.215.313,35	86,1
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.990.560,48	
			4.990.560,48	23,6
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(92.743,94)		2.048.412,42	
			2.048.412,42	9,7
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.168.433,17	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.888.016,33	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.601,47	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		148.713,98	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(3.572,91)		758.109,27	
			3.970.874,22	18,7
Summe Vermögensgegenstände			29.225.160,47	138,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	5.415.491,15	5.415.491,15	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		11.706,56	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(4.860,45)		765.693,51	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(./ 753,43)		180.490,95	
			6.373.382,17	30,1
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.691.700,60	8,0
Summe Schulden			8.065.082,77	38,1
C. Fondsvermögen			21.160.077,70	100,0

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 29.2.2024

Drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“ umfassen das Sondervermögen. Die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse wird in der Vermögensübersicht detailliert gezeigt. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte, den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen.

Fondsvermögen

Gegenüber dem Geschäftsjahresende zum 31. August 2023 verminderte sich das Fondsvermögen zum Stichtag um 12,3 Millionen Euro auf 481,4 Millionen Euro.

Zum 29. Februar 2023 beträgt der Anteilwert / Rücknahmepreis in der Anteilklasse I 11,23 Euro und Q 10,56 Euro und in der Anteilklasse P 10,51 Euro.

Immobilien

Zum Stichtag beinhaltet der Immobilienbestand insgesamt 15 Liegenschaften, davon werden zehn direkt und fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Zum 29. Februar 2024 ergibt das direkt gehaltene Immobilienvermögen 414,4 Millionen Euro.

Bei den Immobilien gab es im Berichtszeitraum einen Rückgang um 5,2 Millionen Euro. Die Verminderung der Verkehrswerte gegenüber dem Geschäftsjahresende resultiert hauptsächlich aus den Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte vor allem in Frankreich und Spanien.

In Frankreich wurde im Februar 2024 ein zur Liegenschaft „Pleyad 4.2“ gehöriger Grundstücks-Randstreifen veräußert.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus dem Mietwohngrundstück in Höhe von 24,0 Millionen Euro für das Objekt in Köln und aus den Geschäftsgrundstücken über 390,4 Millionen Euro.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich um 0,3 Millionen Euro gegenüber dem Geschäftsjahresende und zeigen zum Stichtag einen Wert von 113,5 Millionen Euro. Die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften sowie Nachbewertungen der Immobilien führen zu dieser Erhöhung. Das italienische Beteiligungsvermögen hat zum Ende des Berichtszeitraums einen Wert von insgesamt 69,0 Millionen Euro. Die in Belgien gehaltenen Immobilien-Gesellschaften zeigen zum Stichtag ein Vermögen von 36,1 Millionen Euro, das sich auf drei Gesellschaften verteilt. Die slowakische Immobilien-Gesellschaft hat einen Wert von 8,4 Millionen Euro.

Liquiditätsanlagen

„Liquiditätsanlagen“ in Höhe von 46,6 Millionen Euro bestehen aus Kontokorrentkonten (45,2 Millionen Euro) und Kauttionen (1,4 Millionen Euro). Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet insgesamt 2,1 Millionen Euro lauten auf Polnische Zloty.

Im Berichtszeitraum bestehen für Liquiditätsanlagen Zinsen in Höhe von 0,8 Millionen Euro. Weitere Informationen können auf Seite 27 „Bestand der Liquidität“ entnommen werden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände über 90,3 Millionen Euro ergeben sich aus „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (26,6 Millionen Euro), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (42,9 Millionen Euro), „Zinsansprüche“ (0,2 Millionen Euro), „Anschaffungsneben-

kosten bei Immobilien“ (3,4 Millionen Euro) und „Andere“ Forderungen (17,2 Millionen Euro).

In den „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ sind Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (14,4 Millionen Euro) und Mietforderungen (12,2 Millionen Euro) enthalten. Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 13,4 Millionen Euro sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen.

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (42,9 Millionen Euro) handelt es sich um 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.

Zinsforderungen aus den oben genannten Gesellschafterdarlehen (0,2 Millionen Euro) stellen die Position „Zinsansprüche“ dar.

Die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ in Höhe von 3,4 Millionen Euro ergeben sich aus 1,8 Millionen Euro für die Wohnimmobilie in Köln, 1,4 Millionen Euro für die Logistikimmobilie in Bensheim und 0,2 Millionen Euro für das Objekt „Pleyad 4.1“ in Paris.

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zusammen aus Forderungen an Finanzbehörden (11,4 Millionen Euro), Forderungen aus aktivierten Bauleistungen für das Objekt in Frankreich „Pleyad 4.2“ (4,9 Millionen Euro), Forderungen aus Verwaltungskosten (0,4 Millionen Euro), die vor allem Spanien betreffen, Forderungen aus der Einzahlung des Kaufpreiseinbehalts auf ein Notaranderkonto im Zuge der im Vorjahr erworbenen Logistikimmobilie in Bensheim (0,3 Millionen Euro), Forderungen aus Anteilumsatz aus noch abzurechnenden Anteilen (0,1 Millionen Euro) und vorausbezahlte Darlehensverpflichtungen für das Objekt in Köln (0,1 Millionen Euro). Mit umgerechnet 0,1 Millionen Euro bestehen andere Forderungen in Fremdwährung und lauten auf Polnischen Zloty.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Krediten (123,2 Millionen Euro), Grundstückskäufe und Bauvorhaben (0,3 Millionen Euro) Grundstücksbewirtschaftung (17,4 Millionen Euro) sowie aus anderen Gründen (4,1 Millionen Euro) stellen zum Stichtag die Position Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 145,0 Millionen Euro dar.

Gegenüber dem Geschäftsjahresende bestehen die Verbindlichkeiten aus Krediten unverändert.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (0,3 Millionen Euro) beinhalten die Käufe der im Vorjahr erworbenen inländischen Objekte in Bensheim und Köln.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung bestehen aus Mietvorauszahlungen (1,2 Millionen Euro), Nebenkostenvorauszahlungen (13,4 Millionen Euro) und sonstige Verbindlichkeiten (2,8 Millionen Euro). Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 14,4 Millionen Euro gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten beziehen sich auf Verbindlichkeiten aus Kauttionen (2,3 Millionen Euro),

und Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (0,5 Millionen Euro). Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten, der die Grundstücksbewirtschaftung betrifft, bezieht sich auf Kautionen (0,1 Millionen Euro), die auf Polnische Zloty lauten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen setzen sich hauptsächlich zusammen aus Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Darlehenszinsen (1,8 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (0,8 Millionen Euro), sonstige Verbindlichkeiten aus dem Objekterwerb „Pleyad 4.2“ (0,7 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich der in den Jahren 2017 und 2018 verkauften Objekte „Merton’s Passage“ und „Merton’s Mitte“ in Frankfurt (0,4 Millionen Euro), aus Verwaltungskosten (0,2 Millionen Euro), Verwahrstellengebühr (0,1 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Währungskursdifferenzen, die Polnische Zloty betreffen (56,6 Tausend Euro) und Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz (38,7 Tausend Euro).

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ von insgesamt 38,5 Millionen Euro haben sich zum Stichtag gegenüber dem Geschäftsjahresende um 0,7 Millionen Euro verringert und resultieren aus Rückstellungen für latente Steuern (37,9 Millionen Euro), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,3 Millionen Euro), Rückstellung für Steuerberatung und Prüfungskosten (0,2 Millionen Euro) sowie Rückstellungen für Instandhaltungen (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 29.2.2024 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)	-	6.383
Ausstattungsmerkmale	K, Z	FW, G, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	17,5	23,7
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	18,0	24,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	17,7	23,9
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	18,1	23,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	773,2	1.009,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	39	70
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,3 ¹	1,8 ²
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	52,2
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	1,3
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,1	3,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	9,1	- ³
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.02.2024 (in TEUR)	402,1	490,0
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	4,1	3,8
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 m²)	B: 93; H/G: 5; F: 1 A: 1	B: 71; H/G:29
Erwerbsdatum	Dez 03	Jul 20
Bau- / Umbaujahr	2003	2020
Grundstücksgröße (m²)	24.285	3.475
Nutzfläche Gewerbe (m²)	38.096	9.512
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	100,7	46,7
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	100,3	44,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	100,5	45,4
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	20,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	7.101,5	2.893,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	49	66
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	0,2 ⁴
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	45,5	-
Leerstand in % der Nutzfläche	5,8	46,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	71,3
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,9	2,3
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.2.2024 (in TEUR)	3.704,3	414,5 ⁵
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,8	3,9 ⁵
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)	3.133	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	26,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	5,1	24,7
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	5,1	25,5
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	1,3	31,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	1.897,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	42
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	-	8,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	26,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	10,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	1,8
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.2.2024 (in TEUR)	-	828,6 ⁵
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	4,2 ⁵
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)	-	16.338
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	6,9	53,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	6,5	52,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	6,7	53,1
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	7,3	37,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	3.878,4
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	52
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	5,2	6,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	47,1
Leerstand in % der Nutzfläche	-	33,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	36,8
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	2,6
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.2.2024 (in TEUR)	-	1.196,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	5,5
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: 97; H/G:3
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.)	40,9	98,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	37,3	95,8
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	39,1	97,4
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	28,8	58,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.819,5	5.042,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	43	53
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	13,0	3,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	41,1
Leerstand in % der Nutzfläche	1,3	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	2,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,0	4,1
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.2.2024 (in TEUR)	1.623,8	2.456,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	7,8	8,0
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 ⁶	100,0 ⁶
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.)	32,6	29,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	31,1	27,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	31,9	28,5
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)	56	56
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,7	7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	28,1	38,2
Leerstand in % der Nutzfläche	9,2	36,4
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	26,9
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,4	1,4
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.2.2024 (in TEUR)	1.293,8	898,1 ⁵
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	8,1	6,3 ⁵
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 ⁶	100,0 ⁶
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.)	14,2	82,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	13,9	82,1
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	14,0	82,3
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.304,8	6.076,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	54	52
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,0	9,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	18,2
Leerstand in % der Nutzfläche	56,7	4,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	48,5	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,6	3,1
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.2.2024 (in TEUR)	332,9 ⁵	3.324,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	4,7 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.)	27,2
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	26,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	26,3
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.160,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	43
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	35,5
Leerstand in % der Nutzfläche	43,9
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	37,7
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,5
Ist-Miete 1.9.2023 – 29.02.2024 (in TEUR)	685,3 ⁵
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	5,1 ⁵
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

III. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 597,9 Millionen Euro.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 124,2%.

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 72,4 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 1.337,1 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 9,3 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 96,7 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 1.821,1 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 9,5 Jahre.

³ Eine Restlaufzeit des Mietvertrags wird nicht festgelegt, da das Objekt zu 100% als Wohnimmobilie genutzt wird.

⁴ 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 14,6 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 185,0 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 6,3 Jahre.

⁵ Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

⁶ 0,01% des Geschäftskapitals werden treuhänderisch gehalten, somit werden wirtschaftlich 100,0% dem AIF-Sondervermögen zugeordnet.

Vermögensaufstellung zum 29.2.2024 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	31.697.383,81	6,6
Frankreich	7.628.621,36	1,6
Spanien	6.678.515,36	1,4
Luxemburg	431.851,92	0,1
Portugal	161.256,49	0,0
Bankguthaben gesamt	46.597.628,94	9,7

Vermögensaufstellung zum 29.2.2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			26.579.713,42	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		14.393.908,62		
davon Mietforderungen		12.185.804,80		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			42.948.911,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			172.919,54	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			3.382.970,43	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			17.245.596,70	
(davon in Fremdwährung)	(81.277,06)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		125.642,39		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			90.330.111,90	18,7
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			123.192.500,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		98.192.500,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			266.302,79	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			17.418.124,34	
(davon in Fremdwährung)	(110.566,37)			
4. anderen Gründen			4.105.838,26	
(davon in Fremdwährung)	(./ 17.139,16)			
davon aus Anteilumsatz		38.679,97		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			144.982.765,39	30,1
III. Rückstellungen			38.483.088,64	8,0
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			481.352.992,85	
Umlaufende Anteile (Stück)			43.034.785,460	

Devisenkurse per Stichtag 28. Februar 2024:

Polnische Zloty: EUR 1 = 4,2998 PLN

Anteilklasse I	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			25.078.730,42	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		13.581.070,20		
davon Mietforderungen		11.497.660,21		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			40.523.543,80	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			163.154,60	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			3.191.930,71	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			16.271.720,60	
(davon in Fremdwährung)	(76.687,26)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		118.547,24		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			85.229.080,13	18,7
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			116.235.696,30	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		92.647.471,30		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			251.264,41	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			16.434.505,44	
(davon in Fremdwährung)	(104.322,58)			
4. anderen Gründen			3.873.977,47	
(davon in Fremdwährung)	(./ 16.171,29)			
davon aus Anteilumsatz		36.495,67		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			136.795.443,62	30,1
III. Rückstellungen			36.309.910,13	8,0
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			454.170.507,84	
Umlaufende Anteile (Stück)			40.450.740,000	
Anteilwert (EUR)			11,23	

Anteilklasse Q	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			332.549,84	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		180.088,17		
davon Mietforderungen		152.461,67		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			537.351,68	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			2.163,46	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			42.325,75	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			215.766,84	
(davon in Fremdwährung)	(1.016,89)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		1.571,96		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			1.130.157,57	18,7
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			1.541.312,56	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		1.228.527,17		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			3.331,82	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			217.925,39	
(davon in Fremdwährung)	(1.383,34)			
4. anderen Gründen			51.369,85	
(davon in Fremdwährung)	(./ 214,44)			
davon aus Anteilsatz		483,94		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			1.813.939,62	30,1
III. Rückstellungen			481.477,91	8,0
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			6.022.407,30	
Umlaufende Anteile (Stück)			570.188,033	
Anteilwert (EUR)			10,56	

Anteilklasse P	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			1.168.433,17	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		632.750,25		
davon Mietforderungen		535.682,92		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			1.888.016,33	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			7.601,47	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			148.713,98	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			758.109,27	
(davon in Fremdwährung)	(3.572,91)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		5.523,19		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			3.970.874,22	18,7
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			5.415.491,15	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		4.316.501,53		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			11.706,56	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			765.693,51	
(davon in Fremdwährung)	(4.860,45)			
4. anderen Gründen			180.490,95	
(davon in Fremdwährung)	(./ 753,43)			
davon aus Anteilumsatz		1.700,36		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			6.373.382,17	30,1
III. Rückstellungen			1.691.700,60	8,0
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			21.160.077,70	
Umlaufende Anteile (Stück)			2.013.857,427	
Anteilwert (EUR)			10,51	

Übersicht: Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	3,5	85,4	64,7	85,5	71,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	4,1	3,6	3,3	3,5
Jahresmietertrag Lager, Hallen	39,1	0,0	0,0	0,0	2,5
Jahresmietertrag Wohnen	52,8	0,0	0,0	0,0	3,3
Jahresmietertrag Kfz	0,0	9,0	6,9	9,2	7,6
Jahresmietertrag Andere	1,5	0,1	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	0,2	1,2	21,3	1,7	10,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,1	1,2	0,1	0,6
Leerstand Lager, Hallen	1,2	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Wohnen	1,7	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Kfz	0,0	0,1	2,3	0,2	1,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,9	98,6	75,2	98,0	88,1

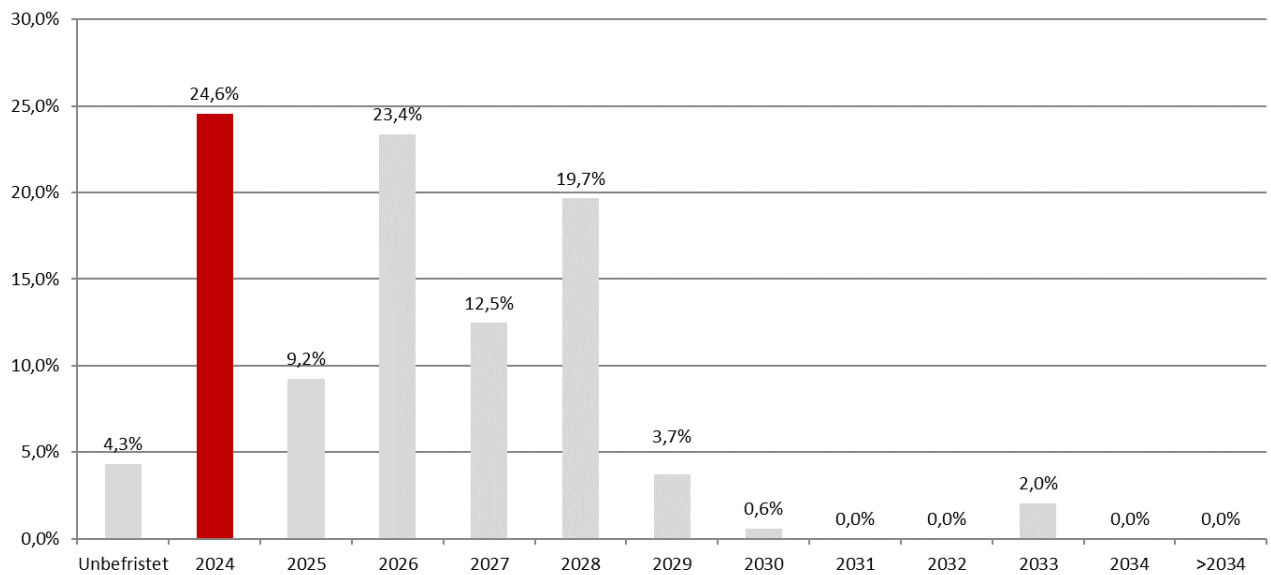
Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	49,4	1,9	3,8	1,9	5,9
2024	5,1	29,7	45,0	0,0	27,3
2025	0,0	23,7	10,1	0,0	11,3
2026	0,0	35,4	19,6	18,3	22,9
2027	0,0	1,6	3,6	0,0	1,9
2028	0,0	0,0	13,6	79,8	23,5
2029	0,0	7,6	1,9	0,0	3,1
2030	0,0	0,0	2,4	0,0	0,9
2031	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2033	45,2	0,1	0,0	0,0	3,2
2034	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2034	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	70,1	80,0	76,4	72,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	1,7	1,1	2,7
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	1,6
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	2,2
Jahresmietertrag Kfz	11,4	7,9	9,2	8,1
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	15,9	9,3	11,6	10,5
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,2	0,1	0,4
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Kfz	2,6	0,9	1,6	1,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	81,5	89,6	86,7	87,6

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	3,5	0,0	1,4	4,3
2023	40,6	6,8	19,6	24,6
2024	5,1	5,6	5,4	9,2
2025	1,2	38,6	24,3	23,4
2026	39,9	26,7	31,8	12,5
2027	0,0	20,3	12,6	19,7
2028	9,7	2,0	4,9	3,7
2029	0,0	0,0	0,0	0,6
2030	0,0	0,0	0,0	0,0
2031	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	2,0
2033	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2033	0,0	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹

(Basis: Mietertrag)



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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Der Halbjahresbericht des AIF-Sondervermögens enthält mit folgender Begründung verkürzte Angaben im Anhang, den ausführlichen Anhang finden Sie im jeweiligen Jahresbericht:

Gemäß § 17 KARBV finden die allgemeinen Vorschriften für den Jahresbericht auch auf den Halbjahresbericht Anwendung. Damit müssten auch entsprechende Anhangangaben gemäß § 7 Nr. 9 KARBV im Halbjahresbericht gemacht werden.

- § 7 Abs. 9a) KARBV verweist auf die Angaben in der DerivateV. Die Angaben in der DerivateV beziehen sich explizit nur auf den Jahresbericht (siehe § 37 DerivateV). Die KARBV würde damit den Anwendungsbereich der DerivateV auch auf den Halbjahresbericht ausweiten, ohne dass sich dies aus der AIFM-Richtlinie nebst AIFM-VO oder den Vorgaben der ESMA-Leitlinien für ETF und andere OGAW-Themen ergibt.
- § 7 Abs. 9b) KARBV verweist auf die sonstigen Angaben nach § 16 KARBV. Diese referenzieren an vielen Stellen auf § 101 KAGB. Gemäß § 103 KAGB muss der Halbjahresbericht jedoch nur Angaben nach § 101 Abs. 1

Satz 3 Nr. 1 bis 3 KAGB enthalten. Damit wären von den sonstigen Angaben in § 16 Abs. 1 KARBV nur Angaben nach § 16 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alternative KARBV (Wert eines Anteils gemäß § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 KAGB) auszuweisen.

- § 7 Abs. 9c) KARBV verweist unter aa) auf Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB, die jedoch gemäß § 103 KAGB nicht im Halbjahresbericht auszuweisen sind. Die unter bb) genannten regulären Informationen in § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB sind nach Art. 108 und Art. 109 AIFM-VO zumindest zeitgleich mit dem Jahresbericht vorzulegen. Auch die ESMA hat hierfür keine kürzere Informationsfrequenz vorgeschlagen.

Daher reduziert sich die Anhang-Darstellung in diesem Halbjahresbericht auf die gemachten Angaben. Hierzu zählen Angaben zum Wert des Fondsanteils gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alternative KARBV und alle weiteren zum Verständnis erforderlichen Angaben gemäß § 7 Nr. 9d) KARBV. Ebenso sind die Angaben zu den Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV im Anhang sachgerecht.

Sonstige Angaben nach § 16 KARBV

Anteilwert Anteilklasse I:	11,23 EUR
Anteilklasse Q:	10,56 EUR
Anteilklasse P:	10,51 EUR
Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds:	43.034.785,460
Anteilklasse I:	40.450.740,000
Anteilklasse Q:	570.188,033
Anteilklasse P:	2.013.857,427

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 um 13:30 Uhr ermittelten Refinitiv-Devisenkursen vom 28. Februar 2024 in Euro umgerechnet. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft (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 grundsätzlich 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 liquide Mittel 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 Derivategeschäfte 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:	1,16
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,20

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 die UBS Real Estate GmbH über einen angemessenen Liquiditätsmanagementprozess für das AIF-Sondervermögen verfügen.

Dies beinhaltet:

- Festlegung eines Verfahrens zur Überwachung der Liquiditätsrisiken

- Durchführung von regelmäßigen 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 Portfoliomanagement 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 Portfoliomanagement 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 bietet 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 mögliche 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.

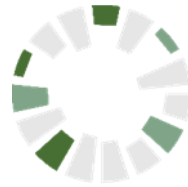
Auf Portfolio-Ebene wird das Ziel einer stetigen Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen gemäß des Dekarbonisierungszieldpfades (Carbon Risk Real Estate Monitor, „CRREM“) verfolgt. Auf Objekt-Ebene setzen wir in der operativen Bewirtschaftung individuelle Maßnahmen um, damit diese wettbewerbs- 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 Dekarbonisierungszielpfades“ zu senken. Dabei sollten die Zielwerte des letzten Jahres bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ 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-Dekarbonisierungszielpfad“ 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-Dekarbonisierungszielpfad“ 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-Dekarbonisierungszielpfad“ 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 Kühleleitungen 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.

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.

NH-Indikator	Abdeckungsquote	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
Treibhausgasemissionen 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 Immobilienportfolios	81% (19% geschätzt)	7,6% EEK/EPC A 23,7% EEK/EPC B 60,0% EEK/EPC C 8,7% EEK/EPC E	-

● **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.



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 (Februar 2024) gültigen „2° C-Dearbonisierungszielplan“.

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.

⁴ Die Vergleichswerte beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (Februar 2024) gültigen „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“.



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 2023 bis 29. Februar 2024

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Barcelona WTC PH1	Büroimmobilien	16,8%	Spanien
Luxemburg-Kirchberg, "Crescendo"	Büroimmobilien	16,3%	Luxemburg
Mailand, "Centro Leoni"	Büroimmobilien	13,8%	Italien
Paris Pleyad 3	Büroimmobilien	8,9%	Frankreich
Paris Pleyad 4.1	Büroimmobilien	7,6%	Frankreich



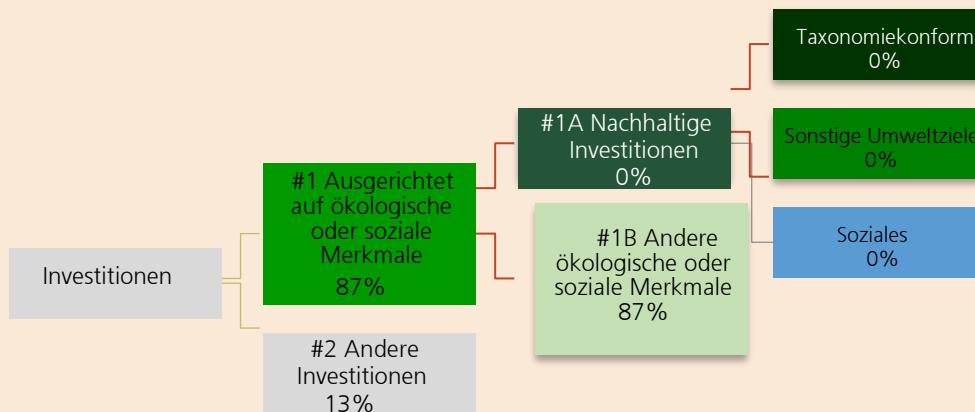
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

„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 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

#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: 83,4% Büro, 9,4% Kfz, 2,3% Wohnen, 1,7% Logistik/Industrie, 3,1% Handel/Gastronomie, 0,1% 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.

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



Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

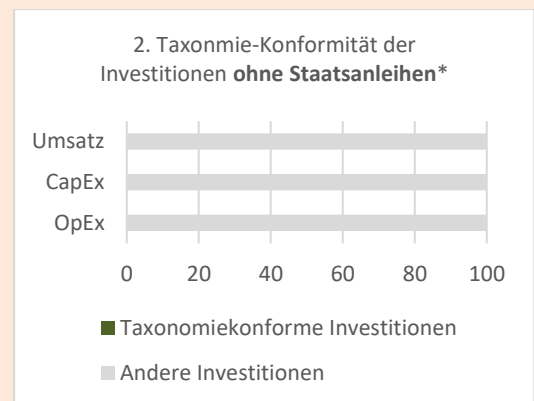
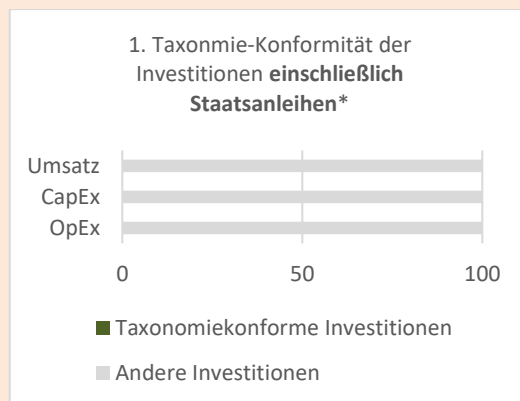
- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln



Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme 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-taxonomiekonform, 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-taxonomiekonforme 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 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.

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.

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

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

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

- ***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.
-

Ausweis der Immobilienfondsquoten

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-Immobilienfondsquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG dieses AIF-Sondervermögens beträgt am 29. Februar 2024 73,52% und die Immobilienfondsquote gesamt 82,55%. 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 informativischen 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 Immobilienfondsquoten wurden entsprechend Tz. 2.34-2.39 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019 (unter Berücksichtigung nachfolgender Ergänzungen und Änderungen) ermittelt.

Immobilienfondsquoten UBS (D) Euroinvest Immobilien (1. September 2023 bis 29. Februar 2024)

Datum	Immobilienfondsquote gesamt in %	Immobilienfondsquote Ausland in %
30.09.2023	81,22	78,79
31.10.2023	80,86	74,79
30.11.2023	81,49	72,22
31.12.2023	82,69	73,66
31.01.2024	82,67	73,64
29.02.2024	82,55	73,52

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

UBS Real Estate GmbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

Europaplatz 1
D-81675 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 2023:

7,5 Millionen Euro

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2023:

6,5 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 –

Thomas Supper (ab 1. Mai 2023)
Head of Asset and Risk Management
Siemens AG, München
– Stellvertretender Vorsitzender – (ab 25. Mai 2023)

Reto Ketterer
Head Business Management & Operations
UBS Asset Management Switzerland AG,
Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz

Prof. Dr. Thomas Kinateder (em. ab 1. September 2023),
Studiendekan Immobilienwirtschaft
HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt,
Nürtingen-Geislingen
- Unabhängiges Mitglied gem. § 18 Abs. 3 KAGB –

Dr. Oliver Müller-Känel
Head Real Estate DA & Solutions Real Estate Switzerland
UBS Asset Management Switzerland AG, Real Estate & Private
Markets, Zürich, Schweiz

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Verwahrstelle:

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

Bewerter**für das AIF-Sondervermögen****UBS (D) Euroinvest Immobilien:**

Dirk Olaf Esselmann (bis 9. September 2023)
Dipl. Ingenieur, Bauingenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Münster

Uwe Ditt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Stephan Zehnter (bis 16. September 2023)
Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

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

Martin Ernst Hinrich von Rönne (bis 14. Februar 2024)
Dipl.-Ing. (Architektur)
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hamburg

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 29. Februar 2024

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 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

