

# UBS-EI

Halbjahresbericht zum 28. Februar 2023

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

### **Anteilklassen**

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

Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilklasse Q und P am 1. Januar 2019 ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind ab dem 1. Januar 2019 solche der Anteilklasse I. Die Währung der drei Anteilklassen lautet auf Euro (siehe Verkaufsprospekt mit Anlagebedingungen des UBS (D) Euroinvest Immobilien vom 1. September 2022).

#### **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 28.2.2023 .....	12
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 28.2.2023 .....	16
Vermögensaufstellung zum 28.2.2023 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation .....	18
Vermögensaufstellung zum 28.2.2023 Teil II: Bestand der Liquidität .....	26
Vermögensaufstellung zum 28.2.2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung .....	27
Übersicht: Bewertung, Vermietung .....	31
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV .....	34
Vermerk zum ökologischen Wandel .....	38
Ausweis der Immobilienfondsquoten .....	40
Gremien .....	41

# Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse I	Anteilklasse Q	Anteilklasse P
	Stand 28.2.2023	Stand 28.2.2023	Stand 28.2.2023	Stand 28.2.2023
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772616	DE0009772616	DE000A111Z11	DE000A111Z29
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 261	977 261	A111Z1	A111Z2
Auflagedatum	28.9.1999	1.3.2019	14.3.2019	16.4.2019

## Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	EUR 493,7 Mio.	EUR 464,0 Mio.	EUR 8,9 Mio.	EUR 20,8 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 560,8 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 372,6 Mio.			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 188,2 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	13			
davon direkt gehalten	8			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5			
Gesamtnutzfläche	174.015 m <sup>2</sup>			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote <sup>1</sup>	78,8%			
Fremdkapitalquote	27,6%			

## Veränderungen im Berichtszeitraum

Netto-Mittelabfluss <sup>2</sup>	EUR 2,1 Mio.	EUR 0,1 Mio.	EUR 0,3 Mio.	EUR 1,7 Mio.
Netto-Mittelzufluss <sup>2</sup>	EUR 5,4 Mio.	EUR 0,3 Mio.	EUR 4,8 Mio.	EUR 0,3 Mio.
Ausschüttung am		22.12.2022	22.12.2022	22.12.2022
Ausschüttung je Anteil		EUR 0,22	EUR 0,44	EUR 0,39
BVI-Rendite <sup>3</sup> 1.9.2022 bis 28.2.2023		0,6% <sup>4</sup>	0,5%	0,4%
BVI-Rendite <sup>3</sup> seit Auflegung		127,9% <sup>5</sup>	25,0% <sup>7</sup>	22,6% <sup>8</sup>
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 11,27	EUR 10,82	EUR 10,75
Ausgabepreis		EUR 11,27	EUR 11,36	EUR 11,29
Verwaltungsvergütungssatz		bis zu 0,66% p.a. <sup>6</sup>	bis zu 0,66% p.a. <sup>6</sup>	bis zu 1,00% p.a. <sup>6</sup>

- 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 vorherrschenden Themen der Wirtschaftskommentare im Jahr 2022 waren die höhere Inflation, Zinsanstiege und deren Auswirkungen auf die europäische Wirtschaft. Nachdem vorheriges Jahr zum Teil düstere Ausblicke für das Jahr 2023 gemeldet wurden, zeichnet sich seit Anfang des Jahres vorsichtiger Optimismus ab. Die Eurozone dürfte im Jahr 2023 an einer Rezession vorbeikommen (Prognose Oxford Economics 0,4% BIP-Wachstum), wobei sich das Wachstum im Vergleich zum Jahr 2022 (3,5%) deutlich verlangsamt. Das Risiko von Gasengpässen hat sich mit dem ungewöhnlich warmen Winter verringert und die Wirtschaft wurde durch die Entspannung der Lieferkettenprobleme und die Wiedereröffnung Chinas angekurbelt, was die Exportaussichten und folglich auch die Industrieproduktion stärkt. Trotz der Verlangsamung der Wirtschaft präsentiert sich der Arbeitsmarkt anhaltend robust und Prognosen rechnen bis Ende des Jahres 2024 mit einem nur geringfügigen Anstieg der Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte. Die erwartete Arbeitslosenquote von 7,0% liegt somit nach wie vor unter dem Niveau vor Beginn der Pandemie.

Die Teuerung im Euroraum lag im Januar 2023 bei 8,6%. Obwohl sich dieser Wert auf einem historisch hohen Niveau befindet, ist er drei Monate in Folge gefallen und deutet, getrieben durch die deutlich niedrigeren Energiepreise, einen Wendepunkt in der Inflationsdynamik an. Mit einem Anstieg von 0,1 Prozentpunkten ist jedoch die Kerninflation im Januar 2023 auf ein Allzeithoch von 5,3% gestiegen und bleibt damit auf einem hohen Niveau. Als Reaktion auf den Inflationsdruck hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik deutlich gestrafft. Mit der letzten Erhöhung um 50 Basispunkte Anfang Februar 2023 liegt der Einlagensatz nun bei 2,5%. Nach zwei Anhebungen um je 75 Basispunkte im September und November 2022 wurde das Tempo mit den zwei Erhöhungen um je 50 Basispunkte im Dezember 2022 und Februar 2023 zwar etwas verlangsamt, jedoch hat die EZB die klare Absicht bekannt gegeben im Verlauf des Jahres 2023 weitere Erhöhungen vorzunehmen.

Die Auswirkungen steigender Zinsen und höherer Fremdkapitalkosten sind inzwischen deutlich auf den europäischen Kapitalmärkten zu spüren. Das jährliche Investitionsvolumen für das Jahr 2022 lag gemäß RCA mit 291,5 Milliarden Euro rund 25,0% unter dem Vorjahreswert. Während die Investitionen im ersten Halbjahr noch stärker waren als im Vorjahr, wurde die Zurückhaltung im zweiten Halbjahr deutlich. Das Investitionsvolumen im vierten Quartal 2022 belief sich auf nur 54,0 Milliarden Euro, was 66,0% unter dem Vorjahreswert von 159,0 Milliarden Euro lag. Mit -80,0% im Vergleich zum Vorjahresquartal gingen die Transaktionen im Bereich Wohnen im vierten Quartal 2022 besonders stark zurück, wobei jedoch der Vergleich aufgrund der Übernahme der Deutschen Wohnen SE durch die Vonovia SE im vierten Quartal 2021 etwas hinkt. Verglichen mit dem Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 stiegen die Wohntransaktionen im Jahr 2022 sogar um 5,2%. Aufgrund eines sehr starken ersten Quartals verzeichnete der Einzelhandelssektor mit -3,0% im Vorjahresvergleich den geringsten Rückgang. Die Logistiktransaktionen sanken im Jahr 2022 um 23,0%, Bürotransaktionen um rund 17,0% gegenüber 2021.

Trotz der leichten Verbesserung der wirtschaftlichen Aussichten weisen die PMA-Umsatzdaten darauf hin, dass die negative Stimmung an den Büronutzermärkten nicht spurlos vorbeigeht. Im vierten Quartal 2021 hatte der Flächenumsatz in den größten europäischen Städten wieder deutlich angezogen und sich damit im Jahresverlauf 2021 auf rund 80,0% des Vorpandemieniveaus erholt. Die Leerstandsquote lag jedoch gemäß BNP Paribas Real Estate Ende des Jahres

2022 bei 7,2% und damit mehr oder weniger unverändert im Vergleich zum Jahr 2021 (7,1%). Das geringe Angebot wirklich erstklassiger, nachhaltiger Bürogebäude, die mit der Etablierung des Homeoffices und in Zeiten des Fachkräftemangels als Kommunikationszonen und Anziehungsfaktor zunehmend wichtiger werden, zeigt sich in dem Anstieg der Spitzenmieten um durchschnittlich 8,0% im Jahresvergleich. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass sich die Mietschere zwischen Qualitätsobjekten und sekundären Objekten weiter öffnet und letztere zunehmend unter Druck geraten, besonders wenn sich die abschwächende Nutzerdynamik bis ins erste Halbjahr 2023 fortsetzen sollte.

In ähnlicher Weise verzeichnete auch der Logistikmarkt im letzten Quartal 2022 einen Rückgang des Flächenumsatzes um ca. 19,0% gegenüber dem vierten Quartal 2021 und damit in der Jahressumme einen Rückgang von rund 6,0% gegenüber dem Rekordjahr 2021. Die konjunkturelle Abschwächung im Jahr 2023 wird sowohl die Nachfrage der Verbraucher als auch der Unternehmen nach Gütern belasten. Mit einem geringen Leerstand und starken strukturellen Treibern, wie dem stetig wachsenden Onlinehandel und zunehmenden Reshoring-Tendenzen, die die Auswirkungen der wirtschaftlichen Abschwächung abdämpfen, bleiben die Aussichten für das Mietwachstum im Logistikbereich aber positiv, wenn auch etwas niedriger als in den Vorjahren.

Der Einzelhandelssektor wird vor herausfordernde Handelsbedingungen gestellt, da die Kaufkraft der Verbraucher aufgrund anhaltend rückläufiger Reallöhne im Jahr 2023 weiter sinkt. Die meisten Spitzenmärkte verzeichneten in Shoppingzentren stagnierende Mieten und leicht steigende Mieten im Highstreet-Bereich. Letzterer dürfte besonders in Tourismusstädten weiterhin vom Anstieg des europäischen Reiseverkehrs nach COVID profitieren, wobei Luxusstandorte möglicherweise eine noch stärkere Erholung der Besucherzahlen verzeichnen, wenn chinesische Touristen im Jahr 2023 wieder ins Ausland reisen können.

Der Wohnsektor wird auf den Nutzermärkten von einer sich verschärfenden Wohnungsknappheit durch starke Einwanderung nachfrageseitig und einer Verlangsamung der Bautätigkeit angebotsseitig geprägt. Zudem führen wieder gestiegene Finanzierungskosten zu einer Verlagerung der Nachfrage vom Eigentumsmarkt auf den Mietermarkt und verstärken angesichts der gestiegenen Energiepreise insbesondere den Bedarf an energieeffizienten Mietwohnungen weiter. Neben der Knappheit dürften zudem die hohen Inflationszahlen zu kräftigem Mietwachstum führen.

Quellen:  
Oxford Economics Februar 2023 – Europe: Real Estate Chartbook;  
Oxford Economics 23. Februar 2023 – Data Insight I Eurozone: Upward revisions leave core inflation at new record high;  
RCA (2023) RCA Standardized Downloads – All Europe – Market Stats Volume and Pricing;  
PMA European Office Service (2023) – Quarterly Data 2022 Q4 (Second Release);  
BNP Paribas Real Estate (2023) – At A Glance Q4 2022 – Main Office Markets in Europe: Letting Activity returned to its long-term average in 2022;  
CBRE ERIX (2023) Comparison Data – Global Research ERIX Market Data – Take Up Quarterly (Industrial – Logistics)  
CBRE ERIX (2023) Comparison Date – Global Research ERIX Market Data – Prime Rents Quarterly (Retail);

## Performance

Im Berichtszeitraum (1. September 2022 bis 28. Februar 2023) betrug die Halbjahres-Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach BVI-Methode 0,6%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 28. Februar 2023 auf 2,0% p.a. Für die Anteilklasse Q betrug die Halbjahres-Performance 0,5%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 28. Februar 2023 auf 2,1% p.a.

Für die Anteilklasse P betrug die Halbjahres-Performance 0,4%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 28. Februar 2023 auf 1,6% p.a.

Damit zeigte sich die Fondsperformance in allen Anteilklassen trotz des veränderten Kapitalmarktumfeldes und der gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin positiv.

### Liquidität

Die Bruttoliquidität des Fonds betrug zum 28. Februar 2023 92,1 Millionen Euro bzw. 18,7%.

### Vermietung

Zum 28. Februar 2023 lag die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens bei 24,2%. Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind, beläuft sich die Leerstandsquote auf 24,2%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 16,9%.

Damit ist die Leerstandsquote aktuell höher als gewöhnlich, was insbesondere auf die derzeit längeren Entscheidungswege auf Mieterseite zurückzuführen ist. Statt der üblichen zwei bis drei Monate dauert der Anmietungsprozess derzeit bis zu sechs Monate. Die Nachfrage nach Flächen ist aber unverändert auf hohem Niveau, und die Leerstandsquote dürfte daher bis zum Ende des Geschäftsjahres wieder absinken. Zudem liegen die zu erzielenden Mieten bei neuen Mietvertragsabschlüssen aufgrund der in vielen Märkten anhaltenden Flächenknappheit häufig höher als noch vor zwei bis drei Jahren. Trotz der aktuell niedrigeren Leerstandsquote rechnen wir daher über das ganze Jahr 2023 gesehen nicht mit spürbaren Auswirkungen auf die Gesamterträge des Fonds.

### Auslaufende Mietverträge

Zum Stichtag 28. Februar 2023 ist für das Jahr 2023 ein Anteil von 5,8% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen. Der weitaus größte Teil hiervon entfällt mit 2,7% auf das Objekt „Pleyad 1,2“. Wir rechnen für dieses Objekt mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 30,0%. Ein weiterer größerer Anteil entfällt auf das Objekt „Pleyad 3“ (1,7%). Auch für dieses Objekt rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 30,0%. Die übrigen 1,4% verteilen sich auf vier andere Objekte.

Für das Jahr 2024 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 19,0%. Die größten Anteile entfallen auf die Objekte „Pleyad 6/7“ (ca. 8,4%) und „WTC Almeda Park“, Phase I (5,4%). Für Ersteres rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 30,0% und für „WTC Almeda Park“ von 10,0%. Die übrigen 5,2% verteilen sich auf sechs 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 quartärlchen 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:

### 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 Ertragsituation 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 Anlagesobergrenze 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 entgegen gewirkt. 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.

Die pandemische Situation hat sich zuletzt deutlich zum Positiven verändert und die letzten behördlichen Maßnahmen wie das Tragen von Schutzmasken in öffentlichen Räumen wurden vollständig zurückgenommen. Negative Auswirkungen der zurückliegenden Pandemie auf die Wirtschaft sind daher nicht mehr zu erwarten. Vor diesem Hintergrund rechnen wir deshalb auch nicht mehr mit wesentlichen Auswirkungen durch COVID-19 auf der Ertrags- und Bewertungsseite der Fondsliegenschaften. Neue und womöglich wieder stärkere Pandemiewellen mit möglicherweise neuen Virusvarianten können jedoch nicht ausgeschlossen werden und würden die Risiken für unser soziales und wirtschaftliches Leben und damit auch für das Sondervermögen wieder erhöhen.

Mit den kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine sind neue Abwärtsrisiken hinzugekommen. Die Situation dieses Konfliktes stellt sich weiterhin als äußerst komplex dar und ein Ende ist nicht absehbar, so dass die weitere

Entwicklung und mögliche Auswirkungen auf Europa aber auch global nicht abschließend bewertet werden können. Direkte Auswirkungen auf die Fondsliegenschaften, die sich - mit Ausnahme eines kleineren Objektes in Bratislava - alle in Westeuropa befinden, sind derzeit nicht festzustellen. Mit zunehmender Kriegsdauer und weiteren Eskalationen ist jedoch mit negativen Einflüssen auf das Wirtschaftsleben und dadurch mit negativen Auswirkungen auf die europäischen Immobilienmärkte zu rechnen. 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 Fondsstrategie wurde im laufenden Geschäftsjahr weiter fortgeführt. Diese sieht u.a. vor, an bestimmten Standorten Verkaufsoportunitäten zu realisieren. Verfügbare Liquidität aus den Verkaufserlösen plant das Fondsmanagement in neue, vielversprechende Immobilienanlagen zu investieren und damit das europäische Core-Immobilienportfolio des Fonds weiterzuentwickeln. Für mögliche Neuakquisitionen stehen insbesondere auch gemischtgenutzte Objekte im Fokus und mit der in den Fondsbedingungen per 1. September 2022 umgesetzten Öffnung für andere Nutzungsarten sind nun beispielsweise auch Ankäufe von reinen Wohn- oder Logistikimmobilien möglich. Das Fondsmanagement beabsichtigt, Opportunitäten in diesen Segmenten zu nutzen und das Portfolio hinsichtlich Nutzungsarten weiter zu diversifizieren. Zum Ende des

Berichtszeitraums konnte bereits eine Logistikimmobilie in Hessen kaufvertraglich gesichert werden, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2023 geplant.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet zudem die Optimierung des qualitativ hochwertigen Bestandsportfolios durch unser Asset Management, insbesondere die Steigerung der Vermietungsquote, die zuletzt trotz guter Nachfrage aufgrund längerer Entscheidungsprozesse auf Mieterseite rückläufig war.

UBS Real Estate GmbH



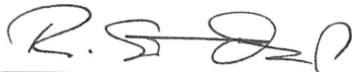
Alexander Isak  
Portfoliomanager



Peter Haltenberger  
Geschäftsführer



Gunnar Herm  
Geschäftsführer

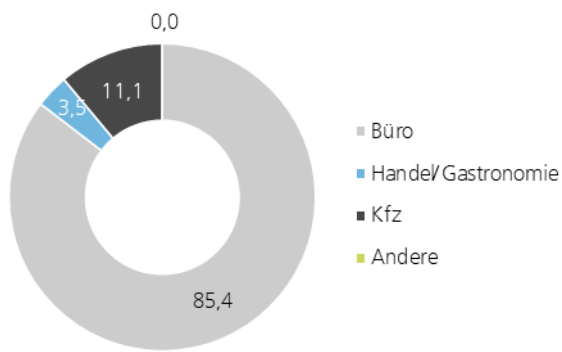


Raphael Schmidt-Richter  
Geschäftsführer

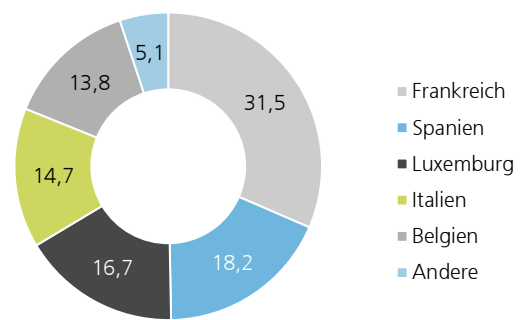
München, 21. März 2023



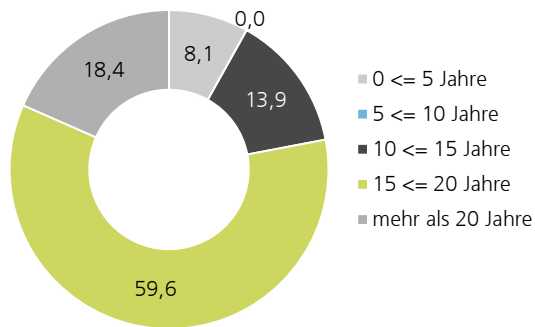
**Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)<sup>1</sup>**



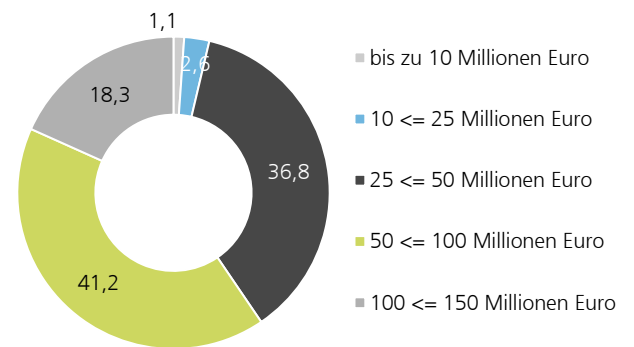
**Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)<sup>1</sup>**



**Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (in %)<sup>1</sup>**



**Größenklassen der Fondsimmobilien (in %)<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> 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	19,7	44.331	7,9
<b>Gesamt</b>	<b>110.693</b>	<b>19,7</b>	<b>44,331</b>	<b>7,9</b>

---

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

---

#### Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

	EUR in %
Unter 1 Jahr	12,7
1 – 2 Jahre	22,3
2 – 5 Jahre	65,0
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>

---

---

#### Übersicht Zinsbindungsfristen

	EUR in %
Unter 1 Jahr	31,0
1 – 2 Jahre	33,5
2 – 5 Jahre	35,5
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>

---

---

#### Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Polnische Zloty	1.823	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.823</b>	<b>0,4</b>

---

# Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

## Kennzahlen des Fonds

### Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Alle Angaben in Mio. EUR	28.2.2023	31.8.2022	31.8.2021	31.8.2020
Immobilien	372,6	369,8	361,7	478,1
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	112,5	110,7	105,6	108,7
Liquiditätsanlagen	92,1	107,0	124,2	144,5
Sonstige Vermögensgegenstände	82,6	85,8	114,7	95,3
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 166,2	./. 168,7	./. 182,9	./. 207,7
Fondsvermögen	493,7	504,6	523,3	618,9

### Anteilklasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	464,0	470,6	498,6	609,2
Anteilumlauf (Stück)	41.182.002,000	41.200.307	44.662.729	56.582.011
Anteilwert (EUR)	11,27	11,42	11,16	10,77
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,22	0,21	0,20
Tag der Ausschüttung	-	22.12.2022	22.12.2021	17.12.2020

### Anteilklasse Q

Fondsvermögen in EUR Mio.	8,9	13,9	11,8	4,0
Anteilumlauf (Stück)	824.385,858	1.243.722,632	1.060.770,919	368.158,645
Anteilwert (EUR)	10,82	11,20	11,16	10,25
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,44	0,43	0,20
Tag der Ausschüttung	-	22.12.2022	22.12.2021	17.12.2020

### Anteilklasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	20,8	20,0	12,9	5,8
Anteilumlauf (Stück)	1.933.041,333	1.803.212,728	1.168.978,457	535.031,972
Anteilwert (EUR)	10,75	11,10	11,06	10,81
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,39	0,38	0,19
Tag der Ausschüttung	-	22.12.2022	22.12.2021	17.12.2020

# Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28.2.2023

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 18)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		372.625.000,06	75,5
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			<b>372.625.000,06</b>	<b>75,5</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		112.502.643,71	
			<b>112.502.643,71</b>	<b>22,8</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 26)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.838.178,84)		92.115.413,21	
			<b>92.115.413,21</b>	<b>18,7</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.812.241,94	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		45.448.911,81	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		237.708,38	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		214.219,35	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(94.809,62)		15.893.393,52	
			<b>82.606.475,00</b>	<b>16,7</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>659.849.531,98</b>	<b>133,7</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	85.692.500,00	110.692.500,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(100.740,22)		14.380.556,12	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(9.450,69)		3.503.211,10	
			<b>128.576.267,22</b>	<b>26,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>37.594.929,95</b>	<b>7,6</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>166.171.197,17</b>	<b>33,7</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>493.678.334,81</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse I	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 18)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		350.201.271,02	75,5
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			<b>350.201.271,02</b>	<b>75,5</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		105.732.489,27	
			<b>105.732.489,27</b>	<b>22,8</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 26)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(1.727.561,40)		86.572.116,15	
			<b>86.572.116,15</b>	<b>18,7</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.559.808,33	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		42.713.899,17	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		223.403,63	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		201.328,11	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(89.104,20)		14.936.965,07	
			<b>77.635.404,31</b>	<b>16,7</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>620.141.280,75</b>	<b>133,7</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	80.535.719,32	104.031.275,91	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(94.677,90)		13.515.166,80	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(8.881,97)		3.292.395,79	
			<b>120.838.838,50</b>	<b>26,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>35.332.552,16</b>	<b>7,6</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>156.171.390,66</b>	<b>33,7</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>463.969.890,09</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse Q	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 18)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.732.636,51	75,5
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			<b>6.732.636,51</b>	<b>75,5</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.032.712,26	
			<b>2.032.712,26</b>	<b>22,8</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 26)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(33.212,45)		1.664.353,15	
			<b>1.664.353,15</b>	<b>18,7</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		376.038,27	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		821.176,79	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.294,94	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.870,54	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(1.713,04)		287.163,89	
			<b>1.492.544,43</b>	<b>16,7</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>11.922.246,35</b>	<b>133,7</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	1.548.303,13	2.000.006,35	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.820,19)		259.829,74	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(170,76)		63.296,47	
			<b>2.323.132,56</b>	<b>26,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>679.270,04</b>	<b>7,6</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>3.002.402,60</b>	<b>33,7</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>8.919.843,75</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse P	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 18)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		15.691.092,53	75,5
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
			<b>15.691.092,53</b>	<b>75,5</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.737.442,18	
			<b>4.737.442,18</b>	<b>22,8</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 26)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(77.404,99)		3.878.943,90	
			<b>3.878.943,90</b>	<b>18,7</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		876.395,34	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.913.835,84	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.009,81	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		9.020,69	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(3.992,40)		669.264,56	
			<b>3.478.526,24</b>	<b>16,7</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>27.786.004,85</b>	<b>133,7</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	3.608.477,55	4.661.217,74	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(4.242,13)		605.559,58	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(397,97)		147.518,84	
			<b>5.414.296,16</b>	<b>26,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>1.583.107,75</b>	<b>7,6</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>6.997.403,91</b>	<b>33,7</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>20.788.600,94</b>	<b>100,0</b>

# Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 28.2.2023

Das Sondervermögen besteht aus drei Anteilsklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“. Die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse wird in einer detaillierten Darstellung in der Vermögensübersicht ausgewiesen. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte, den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen.

## Fondsvermögen

Das Fondsvermögen zum Stichtag verringerte sich um 10,9 Millionen Euro auf 493,7 Millionen Euro gegenüber dem Geschäftsjahresende. Der Anteilwert / Rücknahmepreis beträgt zum 28. Februar 2023 in der Anteilklasse I 11,27 Euro und Q 10,82 Euro und in der Anteilklasse P 10,75 Euro.

## Immobilien

Der Immobilienbestand setzt sich zum Stichtag aus insgesamt 13 Liegenschaften zusammen, davon werden acht direkt und fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Zum 28. Februar 2023 sind dem direkt gehaltenen Immobilienvermögen 372,6 Millionen Euro zuzurechnen.

Bei den Immobilien gab es im Berichtszeitraum eine Erhöhung um 2,8 Millionen Euro. Der Anstieg der Verkehrswerte gegenüber dem Geschäftsjahresende resultiert aus den Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte vor allem in Frankreich.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Gegenüber dem Geschäftsjahresende erhöhten sich die „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ um 1,8 Millionen Euro und ergeben zum Stichtag einen Wert von 112,5 Millionen Euro. Die Kapitalerhöhung für „Atlantis CORNER“ beträgt 4,0 Millionen Euro. Demgegenüber stehen die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften sowie Nachbewertungen der Liegenschaften. Das italienische Beteiligungsvermögen zeigt zum Stichtag einen Wert von insgesamt 66,0 Millionen Euro. Zum Ende des Berichtszeitraums ergibt sich bei der in Belgien gehaltenen Immobilien-Gesellschaft ein Vermögen von 36,2 Millionen Euro, das sich auf drei Gesellschaften verteilt. Das Beteiligungsvermögen der slowakischen Immobilien-Gesellschaft hat einen Wert von 10,3 Millionen Euro.

## Liquiditätsanlagen

Kontokorrentkonten (65,1 Millionen Euro) und Tagesgelder (27,0 Millionen Euro) werden in der Position „Liquiditätsanlagen“ in Höhe von 92,1 Millionen Euro ausgewiesen. Bankguthaben, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet insgesamt 1,8 Millionen Euro betreffen Polnische Zloty.

Auf Seite 26 „Bestand der Liquidität“ können weitere Informationen entnommen werden.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände über 82,6 Millionen Euro umfassen „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (20,8 Millionen Euro), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (45,5 Millionen Euro), „Zinsansprüche“ (0,2 Millionen Euro), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (0,2 Millionen Euro) und „Andere“ Forderungen (15,9 Millionen Euro).

Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (9,5 Millionen Euro) und Mietforderungen (11,3 Millionen Euro) sind den „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“

zuzurechnen. Den Betriebskostenforderungen sind die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 9,8 Millionen Euro gegenüberzustellen.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (45,5 Millionen Euro) beziehen sich auf Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Belgien (24,9 Millionen Euro), in der Slowakei (12,2 Millionen Euro.) und in Italien (8,4 Millionen Euro) gewährt wurden.

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

Für das Objekt „Pleyad 4.1“ in Paris sind „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (0,2 Millionen Euro) angefallen.

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich hauptsächlich aus Forderungen an Finanzbehörden (12,0 Millionen Euro) sowie vor allem aus Forderungen aus dem Objekterwerb in Frankreich in Höhe von 2,1 Millionen Euro und aus Forderungen für die Ende des Berichtszeitraums bereits kaufvertraglich gesicherte Logistikimmobilie in Hessen (1,8 Millionen Euro), deren Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das zweite Quartal 2023 geplant ist. Mit umgerechnet 0,1 Millionen Euro bestehen andere Forderungen in Fremdwährung und lauten auf Polnischen Zloty.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Krediten (110,7 Millionen Euro), Grundstücksbewirtschaftung (14,4 Millionen Euro) sowie aus anderen Gründen (3,5 Millionen Euro) werden zum Stichtag in der Position Verbindlichkeiten von insgesamt 128,6 Millionen Euro ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten blieben gegenüber dem Geschäftsjahresende unverändert.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten Nebenkostenvorauszahlungen (9,8 Millionen Euro) und sonstige Verbindlichkeiten (4,6 Millionen Euro). Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 9,5 Millionen Euro gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Kautionen (2,1 Millionen Euro), Mietvorauszahlungen (1,4 Millionen Euro) und Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (1,1 Millionen Euro). Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten, der die Grundstücksbewirtschaftung betrifft, resultiert aus Kautionen (0,1 Millionen Euro), die auf Polnische Zloty lauten.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen umfassen vor allem Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,5 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (1,4 Millionen Euro), abgegrenzten Darlehenszinsen (1,1 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) und Verwahrstellengebühr (0,1 Millionen Euro). Die Verbindlichkeiten, die in Fremdwährung ausgewiesen werden lauten auf Polnischen Zloty (9,5 Tausend Euro).

## Rückstellungen

Rückstellungen für latente Steuern (36,6 Millionen Euro), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,7 Millionen Euro), Rückstellung für Steuerberatung und Prüfungskosten



(0,2 Millionen Euro) sowie Rückstellungen für Instandhaltungen (0,1 Millionen Euro) bilden die „Rückstellungen“ von insgesamt 37,6 Millionen Euro, die zum 28. Februar 2023 um 1,2 Millionen Euro gestiegen sind.

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

Die Rückstellungen für latente Steuern werden grundsätzlich 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 28.2.2023 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

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

Lage des Grundstücks	ES, 08940 Barcelona - Cornellà, Poligon Almeda, „WTC Almeda Park“, Phase I	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 46-64, Rue Pleyel, „Pleyad 4.1“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	B: 93; H/G: 5; F: 1 A: 1	B: 71; H/G:29
Erwerbsdatum	Dez 03	Jul 20
Bau- / Umbaujahr	2003	2020
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	24.285	3.475
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	38.096	9.512
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	102,0	47,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	101,8	42,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	101,9	45,0
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	20,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	6.889,0	2.838,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	50	67
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	0,2 <sup>1</sup>
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	44,8	-
Leerstand in % der Nutzfläche	10,7	46,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	5,7	75,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,0	3,3
Ist-Miete 1.9.2022 – 28.2.2023 (in TEUR)	3.475,3	396,8 <sup>2</sup>
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,3	3,7 <sup>2</sup>
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 m²)	-	B: 88; H/G: 1; F: 2, A: 9
9Erwerbsdatum	Feb 02	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	-	1971 (2012), 1992, 1949
Grundstücksgröße (m²)	3.236	7.195
Nutzfläche Gewerbe (m²)	-	12.853
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	5,1	26,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	5,0	24,5
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	5,1	25,5
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	1,4	31,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	1.846,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	43
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	-	8,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	24,9
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	19,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	1,4
Ist-Miete 1.9.2022 – 28.02.2023 (in TEUR)	-	868,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	4,4
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 <sup>2</sup> )	-	B: 100
Erwerbsdatum	Feb 02	Dez 03
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	4.527	6.704
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	-	16.279
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	6,5	54,2
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	6,1	51,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	6,3	52,7
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	7,3	37,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	3.810,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	53
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	5,2	6,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	47,4
Leerstand in % der Nutzfläche	-	33,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	41,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	3,4
Ist-Miete 1.9.2022 – 28.2.2023 (in TEUR)	-	1.137,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	5,2
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“
		n.G.
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	B: 100	B: 96; H/G:3; A: 1
Erwerbsdatum	Mai 02	Dez 04
Bau- / Umbaujahr	1994, 1999	2007
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	6.073	4.527
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	13.404	11.998
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	42,8	94,2
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	41,7	93,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	42,3	93,9
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	28,8	58,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.753,0	4.770,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44	54
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	13,0	3,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	42,6
Leerstand in % der Nutzfläche	1,3	21,3
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	25,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,0	5,6
Ist-Miete 1.9.2022 – 28.2.2023 (in TEUR)	1.535,0	2.272,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	7,3	7,4
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 6,0 Mio. zum 31.12.2021	EUR 3,8 Mio. zum 31.12.2021
Beteiligungsquote (in %)	100,0 <sup>3</sup>	100,0 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup> )	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Bau- / Umbaujahr	2010	2010
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.744	2.947
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	12.477	13.237
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	32,8	32,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	30,4	30,5
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	31,6	31,6
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.376,7	2.424,4
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	57	57
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,7	7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	28,3	34,5
Leerstand in % der Nutzfläche	14,8	31,5
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	26,0	23,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,2	2,8
Ist-Miete 1.9.2022 – 28.2.2023 (in TEUR)	1.166,9	1.218,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	7,4	7,7
Branche des Hauptmieters	Personaldienstleistungen	Konsumgüter

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

### Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

<b>Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft</b>	CORNER IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	FIN ZETA S.r.l.; Sitz in Bozen, Italien
Gesellschaftskapital	EUR 2,6 Mio. zum 31.12.2021	EUR 46,4 Mio. zum 31.12.2021
Beteiligungsquote (in %)	100,0 <sup>3</sup>	100,0 <sup>3</sup>
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 01
Kaufpreis (in EUR Mio.)	10,0	46,1
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,7
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	7.542,7	6.225,0

### Informationen zur Immobilie

<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>BE</b> , 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 570 – 576 „Atlantis CORNER“	<b>IT</b> , 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 <sup>2</sup> )	B: 100	B: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	2008	2006
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.101	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	6.872	25.713
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	14,6	83,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	13,9	81,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	14,3	82,4
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.284,9	5.894,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	55	53
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,0	8,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	18,2
Leerstand in % der Nutzfläche	56,7	4,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	67,2	11,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,6	4,1
Ist-Miete 1.9.2022 – 28.2.2023 (in TEUR)	302,4 <sup>2</sup>	3.145,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	4,2	7,6
Branche des Hauptmieters	Chemie / Konsumgüter	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 8,1 Mio. zum 31.12.2021
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 <sup>2</sup> )	B: 89; H/G: 11
Erwerbsdatum	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1997 (2007)
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.174
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	13.561
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	28,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	28,4
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	28,4
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.182,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	33,4
Leerstand in % der Nutzfläche	45,1
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	49,7
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,5
Ist-Miete 1.9.2022 – 28.2.2023 (in TEUR)	677,4 <sup>2</sup>
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	4,8
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer



### III. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 560,8 Millionen Euro.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 113,6%.

---

#### 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
	U	Unbebautes Grundstück		W	Wohnen		L	Lift
				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 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.

<sup>1</sup> 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 214,2 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 7,3 Jahre.

<sup>2</sup> Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

<sup>3</sup> 0,01% des Geschäftskapitals werden treuhänderisch gehalten, somit werden wirtschaftlich 100,0% dem AIF-Sondervermögen zugeordnet.

# Vermögensaufstellung zum 28.2.2023 Teil II: Bestand der Liquidität

## I. Bestand der Bankguthaben

<b>Bankguthaben bei Kreditinstituten in:</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
Deutschland	65.354.682,69	13,3
Frankreich	14.703.908,19	3,0
Spanien	11.500.989,62	2,3
Luxemburg	393.507,26	0,1
Portugal	162.325,45	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>92.115.413,21</b>	<b>18,7</b>

# Vermögensaufstellung zum 28.2.2023 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			20.812.241,94	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		9.482.719,17		
davon Mietforderungen		11.329.522,77		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			45.448.911,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			237.708,38	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			214.219,35	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			15.893.393,52	
(davon in Fremdwährung)	(74.053,88)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>82.606.475,00</b>	<b>16,7</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			110.692.500,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		85.692.500,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			14.380.556,12	
(davon in Fremdwährung)	(100.740,22)			
4. anderen Gründen			3.503.211,10	
(davon in Fremdwährung)	(11.305,05)			
davon aus Anteilumsatz		30.309,78		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>128.576.267,22</b>	<b>26,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>37.594.929,95</b>	<b>7,6</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>493.678.334,81</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>43.939.429,191</b>	

## Devisenkurse per Stichtag 27. Februar 2023:

Polnische Zloty: EUR 1 = 4,7192 PLN

<b>Anteilklasse I</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			19.559.808,33	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		8.912.070,60		
davon Mietforderungen		10.647.737,73		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			42.713.899,17	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			223.403,63	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			201.328,11	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			14.936.965,07	
(davon in Fremdwährung)	(69.597,49)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>77.635.404,32</b>	<b>16,7</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			104.031.275,91	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		80.535.719,32		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			13.515.166,80	
(davon in Fremdwährung)	(94.677,90)			
4. anderen Gründen			3.292.395,79	
(davon in Fremdwährung)	(10.624,74)			
davon aus Anteilumsatz		28.485,81		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>120.838.838,50</b>	<b>26,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>35.332.552,16</b>	<b>7,6</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>463.969.890,10</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>41.182.002,000</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>11,27</b>	

<b>Anteilklasse Q</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			376.038,27	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		171.334,99		
davon Mietforderungen		204.703,28		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			821.176,79	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			4.294,95	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			3.870,54	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			287.163,88	
(davon in Fremdwährung)	(1.338,02)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>1.492.544,43</b>	<b>16,7</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			2.000.006,35	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		1.548.303,13		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			259.829,74	
(davon in Fremdwährung)	(1.820,19)			
4. anderen Gründen			63.296,47	
(davon in Fremdwährung)	(204,26)			
davon aus Anteilumsatz		547,64		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>2.323.132,56</b>	<b>26,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>679.270,04</b>	<b>7,6</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>8.919.843,76</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>824.385,858</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,82</b>	

<b>Anteilklasse P</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			876.395,34	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		399.313,58		
davon Mietforderungen		477.081,76		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			1.913.835,84	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			10.009,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			9.020,69	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			669.264,56	
(davon in Fremdwährung)	(3.118,38)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>3.478.526,25</b>	<b>16,7</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			4.661.217,74	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		3.608.477,55		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			605.559,58	
(davon in Fremdwährung)	(4.242,13)			
4. anderen Gründen			147.518,84	
(davon in Fremdwährung)	(476,05)			
davon aus Anteilumsatz		1.276,33		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>5.414.296,16</b>	<b>26,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>1.583.107,75</b>	<b>7,6</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>20.788.600,95</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>1.933.041,333</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,75</b>	

# Übersicht: Bewertung, Vermietung

<b>Vermietungsinformationen in %</b> (stichtagsbezogen)	<b>ES direkt</b>	<b>FR direkt</b>	<b>Sonstiges Ausland direkt</b>	<b>Gesamt direkt</b>
Jahresmietertrag Büro	76,5	57,3	62,7	64,3
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,3	3,6	3,0	3,7
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	13,4	6,1	8,8	8,9
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	4,6	28,2	21,5	19,7
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3	1,8	1,0	1,1
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,8	3,0	3,0	2,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	94,3	67,0	74,5	76,9

<b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b> (Basis: Mietertrag)	<b>ES direkt</b>	<b>FR direkt</b>	<b>Sonstiges Ausland direkt</b>	<b>Gesamt direkt</b>
Unbefristet	1,7	4,7	2,3	3,1
2023	1,0	16,7	0,0	7,6
2024	25,4	35,8	0,0	24,4
2025	24,8	4,0	0,0	10,3
2026	37,3	18,9	0,0	21,2
2027	0,0	3,5	0,0	1,5
2028	1,9	14,1	97,7	28,2
2029	7,8	0,0	0,0	2,7
2030	0,0	2,3	0,0	1,0
2031	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,1	0,0	0,0	0,0
2033	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2033	0,0	0,0	0,0	0,0

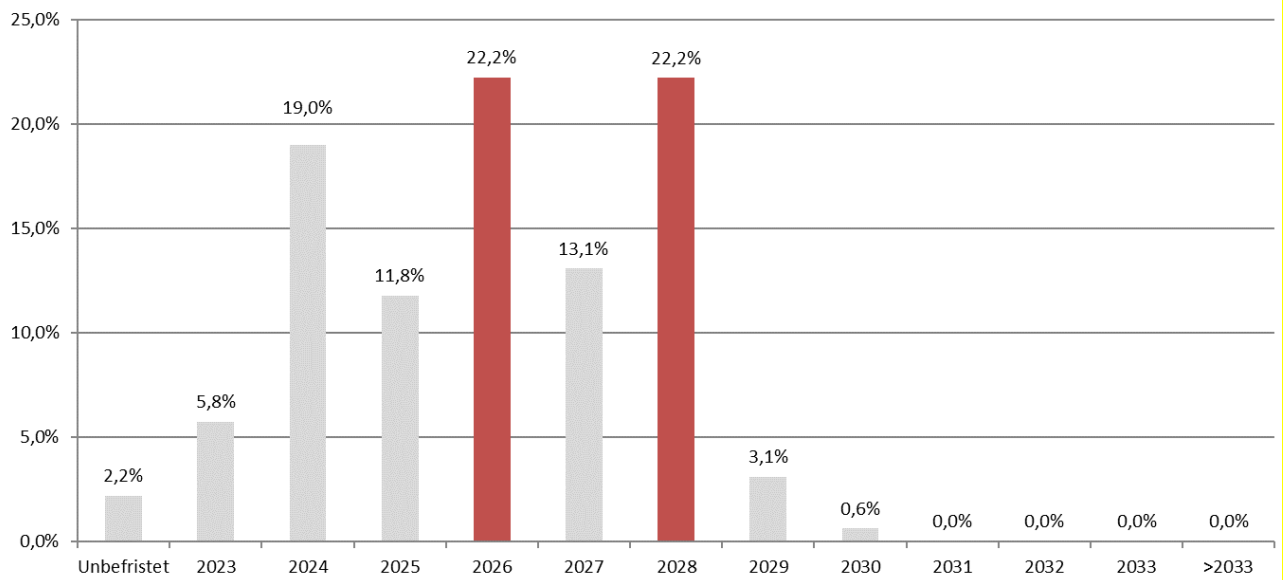
<b>Vermietungsinformationen in %</b> (stichtagsbezogen)	<b>BE indirekt</b>	<b>Sonstiges Ausland indirekt</b>	<b>Gesamt indirekt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Jahresmietertrag Büro	57,1	69,9	65,2	64,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	1,5	0,9	2,7
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	9,4	6,8	7,8	8,5
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	28,7	19,5	22,7	20,8
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,4	0,3	0,8
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	4,8	1,9	3,1	2,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	66,5	78,2	73,9	75,8

<b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b> (Basis: Mietertrag)	<b>BE indirekt</b>	<b>Sonstiges Ausland indirekt</b>	<b>Gesamt indirekt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Unbefristet	1,9	0,0	0,8	2,2
2023	7,1	0,0	2,9	5,8
2024	16,5	6,7	10,6	19,0
2025	27,0	5,5	14,1	11,8
2026	1,1	39,1	23,9	22,2
2027	39,5	25,6	31,1	13,1
2028	0,0	21,5	12,9	22,2
2029	6,9	1,6	3,7	3,1
2030	0,0	0,0	0,0	0,6
2031	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0
2033	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2033	0,0	0,0	0,0	0,0



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

(Basis: Mietertrag)



Hinweis: <sup>1</sup> 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:	11,27 EUR
Anteilklasse Q:	10,82 EUR
Anteilklasse P:	10,75 EUR
Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds:	43.939.429,191
Anteilklasse I:	41.182.002,000
Anteilklasse Q:	824.385,858
Anteilklasse P:	1.933.041,333

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

1. Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen sowie abzüglich negativer Zinsen bewertet.
2. Forderungen werden zum Nennwert bewertet.
3. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet. Anschließend erfolgt die Bewertung der Immobilien von zwei unabhängigen Bewertern. Es wird der arithmetische Mittelwert der gutachterlichen Verkehrswerte zugrunde gelegt.
4. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet und anschließend mit dem Nettogesellschaftsvermögen angesetzt.
5. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
6. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen vom 27. Februar 2023 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 denominiert 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:	1,04
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,22

### 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:

- Adressausfallrisiken
- Zinsänderungsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Marktpreisrisiken
  - Ukraine-Krise
- 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 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, CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen. Diese ökologischen Merkmale wurden durch eine detaillierte Analyse im Ankaufsprozess als auch durch eine laufende Überwachung bei den Bestandsobjekten für das Berichtsjahr einbezogen.

Auf Portfolio-Ebene wird das Ziel einer stetigen Verringerung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen gemäß des Dekarbonisierungszielpfades (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 auch 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 die Durchführung von baulichen Maßnahmen. Beispiele sind die Einführung fester Raumklima-Richtlinien für alle Mieter und Stockwerke sowie die möglichst präzise Einstellung des saisonabhängigen Temperaturniveaus.



G R E S B  
★★★★★ 2022

Unser Engagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb seit 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 1.800 Immobilienportfolios weltweit.

GRESB beurteilt die ESG Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. 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 siebten Mal in Folge konnte das Sondervermögen im Jahr 2022 mit der höchsten „GRESB Rating“ Bewertung von fünf Sternen überzeugen und hat den ersten Platz von insgesamt zwölf Fonds in der Vergleichsgruppe Mid-Rise Büro/Europa belegt. Die höchsten Bewertungen konnte das Sondervermögen unter anderem in den Kategorien Management, Gebäude-Zertifizierungen und Data Monitoring & Review mit jeweils 100,0% erzielen.

## Resultat GRESB 2022<sup>1</sup>

<i>GRESB Score</i>		<i>Environmental</i>		<i>Social</i>		<i>Governance</i>	
Score	92/100	Score	54 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	74	Average	40	Average	16	Average	18
Peer Average	75	Peer Average	43	Peer Average	14	Peer Average	17

<sup>1</sup> Quelle Global Real Estate Sustainability Benchmark Real Estate Assessment, Juli 2022

# 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-Gesellschaften<sup>1</sup> angelegt werden. Die Auslands-Immobilienfondsquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG dieses AIF-Sondervermögens beträgt am 28. Februar 2023 79,66%. Dabei wurden die Verkehrswerte<sup>2</sup> der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien<sup>3</sup> ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobilien-Gesellschaften durch den Verkehrswert<sup>2</sup> der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Immobilienquoten zu den Monatsendwerten im Geschäftsjahr zu informatischen Zwecken.<sup>4</sup>

- <sup>1</sup> Auslandsimmobilien-Gesellschaften sind nach dem Gesetzeswortlaut Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.
- <sup>2</sup> Werden Anteile an Immobilien-Gesellschaften nicht zu 100% vom Sondervermögen gehalten, werden die Werte/Ansätze nur entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.
- <sup>3</sup> Zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bezogen auf die direkt gehaltenen ausländischen Immobilien.
- <sup>4</sup> 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 2022 bis 28. Februar 2023)

---

Datum	Immobilienfondsquote gesamt in %	Immobilienfondsquote Ausland in %
30.09.2022	78,27	78,27
31.10.2022	78,07	78,07
30.11.2022	78,22	78,22
31.12.2022	79,05	79,05
31.01.2023	79,37	79,37
28.02.2023	79,66	79,66



# Gremien

**Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

UBS Real Estate GmbH

**Rechtsform:**

GmbH

**Sitz:**

Theatinerstraße 16  
D-80333 München  
Telefon: +49-89-20 60 95 0  
Fax: +49-89-20 60 95 203

**Amtsgericht/Registergericht:**

München HR B 10 10 08

**Gründung:**

22. Oktober 1992

**Geschäftsjahr:**

1. Januar - 31. Dezember

**Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2021:**

7,5 Millionen Euro

**Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2021:**

8,9 Millionen Euro

**Gesellschafter:**

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

**Geschäftsführung:**

Peter Haltenberger  
Gunnar Herm  
Raphael Schmidt-Richter

**Aufsichtsrat:**

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

Hans-Peter Rupprecht (bis 11. Januar 2023)  
Unternehmensberater, Planegg  
– Stellvertretender Vorsitzender –

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

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

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

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

**Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:**

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
München

**Verwahrstelle:**

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Sitz München  
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2021:  
1.273,4 Millionen Euro  
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2021:  
2.309,0 Millionen Euro  
(nach Bilanzfeststellung)

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

Dirk Olaf Esselmann  
Dipl. Ingenieur, Bauingenieur,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Münster

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

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

Prof. Thore Simon (ab 10. Februar 2023)  
Dipl.-Ök., Wirtsch.-Ing.(FH), M.Sc.,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Hannover

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

Tobias Gilich (bis 30. September 2022)  
Dipl.-Ing., Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH),  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Hannover

Dr. Helge Ludwig (bis 9. Februar 2023)  
Dipl.-Kaufmann,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Augsburg

**Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 28. Februar 2023**

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

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

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

