

UBS-EI

Halbjahresbericht zum 28. Februar 2019

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.

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.

Bild auf der Vorderseite: „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7, Barcelona – Cornellà, Avinguda de la Fama, Avinguda del Maresme, Spanien

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)	12
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28.2.2019	13
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 28.2.2019	14
Vermögensaufstellung zum 28.2.2019 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	16
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28.2.2019	27
Vermögensaufstellung zum 28.2.2019 Teil II: Bestand der Liquidität	28
Vermögensaufstellung zum 28.2.2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung	29
Übersicht: Bewertung, Vermietung	31
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	34
Gremien	38

Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Stand 28.2.2019

International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772616
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 261
Auflagedatum	28.9.1999

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	EUR 739,8 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 767,1 Mio.
davon direkt gehalten	EUR 502,2 Mio.
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 264,9 Mio.
Fondsobjekte gesamt	17
davon direkt gehalten	11
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Gesamtnutzfläche	268.217 m ²
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	87,3%

Veränderungen im Berichtszeitraum³

Verkäufe	3
Netto-Mittelabfluss ²	EUR 113,0 Mio.
Ausschüttung am	18.12.2018
Ausschüttung je Anteil	EUR 0,19
BVI-Rendite ³ 1.9.2018 bis 28.2.2019	2,9%
BVI-Rendite ³ seit Auflegung am 28.9.1999	81,9%
Anteilwert / Ausgabepreis / Rücknahmepreis	EUR 9,71

¹ Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

² Der Netto-Mittelabfluss 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.

Tätigkeitsbericht

Europäische Immobilienmärkte

Die Vermietungsaktivitäten in den europäischen Büroimmobilienmärkten entwickelten sich im Jahr 2018 überwiegend positiv. Allerdings zeigten sich starke Differenzen innerhalb einzelner Länder. Im Vorjahresvergleich verminderten sich die Vermietungsumsätze in vielen deutschen Städten (Berlin 9,0%, Frankfurt 13,0%, Hamburg 12,0%), erhöhten sich aber in Düsseldorf (6,0%) und blieben in München (0,2%) stabil. Die spanischen Metropolen wiesen in Barcelona einen Anstieg (13,0%) jedoch in Madrid eine rückläufige Entwicklung (13,0%) auf. Politische Unsicherheiten drückten die Vermietungsleistung in der französischen Hauptstadt Paris um ca. 5,0% im Jahr 2018. Die italienischen Märkte zeigten ebenfalls divergierende Dynamiken. In Mailand war ein Anstieg (5,5%) und in Rom ein Rückgang (24,0%) zu verzeichnen. Demgegenüber zeigten die niederländischen Märkte Amsterdam (3,0%) und vor allem Rotterdam (85,0%) starke Wachstumsdynamiken. Politische Unsicherheiten infolge des Brexit belasteten den Vermietungsmarkt in Großbritannien im Jahr 2018 kaum. Wirtschaftssektoren außerhalb der Finanzbranche und flexible Co-Working-Anbieter prägten den Londoner Bürovermietungsmarkt. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 stiegen die Vermietungsleistungen in London um ca. 2,0%. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in den bevorzugten zentralen Lagen, weichen Mieter weiterhin in innerstädtische Randlagen aus.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich das Investmentvolumen in europäische Büroimmobilien im Jahr 2018 um ca. 13,4%. Insgesamt wurden im Jahr 2018 ca. EUR 109,0 Mrd. in europäische Büroimmobilien investiert. Auch wenn die Investorennachfrage nach Büroimmobilien in Deutschland hoch ist, führte das limitierte Produktangebot zu einer Reduzierung des Investmentvolumen um 2,4%. Politische Unsicherheiten schwächten die Investorennachfrage in Italien (34,7%). Nach einem starken Jahr 2017 reduzierte sich das Büroinvestmentvolumen in Frankreich im Jahr 2018 wieder um 17,3%. Die höchste Steigerungsrate konnte in Spanien (ca. 56,5%) verzeichnet werden.

Vor allem die Investorennachfrage aus Asien nach Core-Immobilien in London stabilisierte den britischen Büroinvestmentmarkt im Jahr 2019 mit einer Steigerung um 2,0%. Die Fokussierung der Investoren auf Core- bzw. Spitzenobjekte ließ die Bürospitzenrenditen in einer Reihe von europäischen Büroimmobilienmärkten erneut abfallen. In Deutschland zeigten sich die Spitzenrenditen zum Jahresende 2018 stabil bis leicht rückläufig und bewegten sich zwischen 3,0% in München und 3,5% in Köln. Zum Jahresende beliefen sich diese in den größten europäischen Büroimmobilieninvestmentmärkten wie im Londoner West End und in Paris auf 3,8% bzw. 3,0%. Die hohe Investorennachfrage nach Core-Produkten führte selbst in den südeuropäischen Bürometropolen zu Anfangsrenditen von unterhalb 4,0%. Zum Jahresende meldeten Madrid und Mailand eine Bürospitzenrendite von 3,8% bzw. 3,4%. Trotz zu erwartendem Mietpreiswachstum ist darauf hinzuweisen, dass die lockere Geldpolitik sich ihrem Wendepunkt bzw. Ende nähert, was die Rendite von Staatsanleihen bereits leicht ansteigen lässt. Die relative Attraktivität der Anlageklasse Immobilien erscheint zwar weiterhin hoch, aber man sollte das Rückschlagpotenzial bei den Bewertungen im Spitzensegment nicht unterschätzen.

Im 4. Quartal 2018 trübte sich das globale sowie das europäische Wirtschaftsumfeld ein. Politische Unsicherheiten, wie z.B. der Brexit, die populistische Regierung in Italien sowie

Unsicherheiten aus Handelskonflikten zeigen negative Wirkungen auf die Wirtschaft. Bisher hat sich die Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB), Ende des Jahres 2018 das „Asset Purchase Program (APP)“ zu beenden, nicht negativ auf das Binnenwachstum der europäischen Volkswirtschaften ausgewirkt. Zum Jahresbeginn 2019 wurden die Wirtschaftsprognosen aufgrund reduzierter Industrieproduktion und sich erschwerenden Exportbedingungen nach unten korrigiert. Allerdings wird das Momentum der Binnennachfrage als intakt empfunden, was die Büromärkte im Jahr 2019 tragen dürfte. Nach einem Wirtschaftswachstum von 1,8% im Jahr 2018 wird für das Jahr 2019 mit einem Wachstum von 1,5% in der Eurozone gerechnet. Mit einer erwarteten Steigerung von 1,4% im Jahr 2019 wird die deutsche Volkswirtschaft weiterhin einen bedeutenden Beitrag diesem Wirtschaftswachstum beisteuern. Für die zweitgrößte Volkswirtschaft der Eurozone, Frankreich, wird im Jahr 2019 mit einem Wachstum von 1,6% gerechnet. Demgegenüber kommt die italienische Volkswirtschaft nicht voran. Für das Jahr 2019 prognostiziert man für Italien ein niedrigeres Wirtschaftswachstum (0,3%) als im Vorjahr. Auch wenn ein geringerer Anstieg für Spanien im Jahr 2019 (2,3%) erwartet wird, so bleibt die Volkswirtschaft auf einem positiven Wachstumspfad. Für Großbritannien erwartet man für das Jahr 2019 ein leicht steigendes Wirtschaftswachstum (1,7%). Voraussetzung dafür ist allerdings ein geordneter Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union.

Das stabile Binnenwachstum sehen wir grundsätzlich positiv für die Büromärkte. Nicht zentrale und integrierte Lagen dürften an dem Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum weniger signifikant partizipieren können als innerstädtische Lagen. Die Leerstandsdaten haben sich in den europäischen Bürozentren während der letzten Jahre deutlich verringert. Zum Jahresende 2018 wies Rom mit über 12,0% die höchste Leerstandsquote in Europa auf. Die niedrigsten konnten zum Jahresende 2018 in den deutschen Städten München (ca. 3,0%) und Berlin (ca. 2,3%) registriert werden. Entgegen der allgemeinen Entwicklung in Europa ist der Büroleerstand in der Londoner City (5,4%) leicht angestiegen, wenngleich auch von einem niedrigem Niveau ausgehend. Auch wenn die Bautätigkeit zugenommen hat, kann man nicht von extrem hoher Aktivität im europäischen Bürosektor sprechen, denn der Anteil spekulativer Büroentwicklungen ist aufgrund niedriger Verfügbarkeit von Fremdfinanzierung weiterhin gering. Allerdings dürfte unserer Meinung nach die Bautätigkeit ausreichen, um zu einer weiteren Polarisierung im Bürosektor zu führen. Hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen sind bei Mietern stark gefragt und es werden auch höhere Mieten akzeptiert, während die Mietzahlungsbereitschaft für qualitativ schlechtere Flächen auf niedrigem Niveau verharrt. Strukturelle Veränderungen hin zu mehr Flexibilität, die von Co-Working-Anbietern bereitgestellt werden, müssen intensiv beobachtet werden, denn diese Flächen konkurrieren mit offiziell leerstehenden Büroflächen.

Aufgrund der Angebotsknappheit bei Qualitätsflächen in vielen Märkten legten die Mieten im Spitzensegment während des Jahres 2018 weiter zu. Allerdings verlangsamten sich die Wachstumsraten im Vergleich zu den Vorjahren, was darauf hindeutet, dass sich die Spitzenmieten ihrem Höhepunkt nähern. Die höchsten Steigerungsraten bei den Bürospitzenmieten verzeichneten im Jahr 2018 Athen mit 25,0%, gefolgt von Budapest mit 14,0% und Berlin mit 12,0%. Demgegenüber gaben die Spitzenmieten in Wien im Jahr 2018 um ca. 2,0% nach. Mittlerweile steigen aber die Spitzenmieten nicht nur in den Toplagen, sondern auch in Central Business District (CBD)-Randlagen. Dies zum Teil

stärker als in den Toplagen, während nicht integrierte Lagen weiterhin keine Mietpreissteigerungen aufweisen.

Die europäischen Büroimmobilienmärkte befinden sich in einem Spätzyklus. Das aktuelle Preisniveau im Spitzensegment ist getrieben von der lockeren Geldpolitik der Zentralbanken, die sich mit dem Auslaufen der Anleihekäufe der Europäischen Zentralbank langsam abschwächt. Die veränderte Geldpolitik dürfte nur mittelfristig Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau im Bürosektor haben. Allerdings erwarten wir eine zunehmende Preisdifferenzierung zwischen den Immobilienmärkten in den europäischen Ländern, die stärker die immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten und Wachstumsaussichten berücksichtigt. Deshalb ist Skepsis angebracht, ob die derzeitigen Spitzenanfangsrenditen nachhaltig sind. Aus diesem Grund sollten sich Anlagestrategien vor allem auf erwartete Mietpreissteigerungspotenziale konzentrieren, um allenfalls anstehende Renditekorrekturen aufgrund eines ansteigenden Zinsumfeldes und Risikozuschläge für einzelne Märkte kompensieren zu können. Das derzeitige Wirtschaftsumfeld unterstützt Anlagestrategien im Bereich „Income-Growth“ von Core-Büroimmobilien, welche die zukünftige Wertentwicklung einer Liegenschaft beeinflussen dürfte. Die erwarteten und bereits einsetzenden Strukturveränderungen bei den Bürobeschäftigten hin zu mehr Flexibilität und Technologisierung dürfte aber nicht nur zu einer weiteren Spreizung des Büroimmobilienmarktes führen, sondern auch ein aktiveres Immobilienmanagement erfordern.

Quellen:
Oxford Economics Database, 5. Februar 2019
RCA database: 5. Februar 2019 RCA Trends Trades VolumePricing
CBRE Erix Database, 5. Februar 2019

Performance

Im Berichtszeitraum (1. September 2018 bis 28. Februar 2019) betrug die Halbjahres-Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien nach BVI-Methode 2,9%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 28. Februar 2019 auf 5,5% p.a. Basierend auf den erfolgreich umgesetzten Maßnahmen zur Neupositionierung des Portfolios kann der Fonds somit für seine Anleger im dritten Jahr in Folge eine attraktive Performance erwirtschaften. Neben einem soliden operativen Ergebnis hat auch das Bewertungsergebnis zu der positiven Gesamtpformance beigetragen.

Bauvorhaben

Mitte des Jahres 2018 wurde mit dem Bau von „Pleyad 4.1“ in Paris – St. Denis begonnen. Nach geplanter Fertigstellung Ende des Jahres 2019 wird dieser Neubau ca. 6.800 m² Bürofläche und ca. 2.800 m² Restaurant-, Konferenz- und Serviceflächen umfassen. „Pleyad 4.1“ wird auf einer Baulücke innerhalb des Büroparks „Pleyad“ errichtet und wird über die höchsten Nachhaltigkeitsstandards verfügen.

Verkäufe

Den Verkauf von nicht strategischen Objekten haben wir im ersten Geschäftshalbjahr fortgeführt.

Im November 2018 konnte der Verkauf der Liegenschaft „Innovum 212“ in Nürnberg abgeschlossen werden. Das aus mehreren Gebäudeteilen bestehende Objekt wurde in den Jahren 2003 und 2004 erworben. Während der Haltedauer hat unser Asset Management das rund 35.400 m² große Büroensemble entlang der Fürther Straße 212 repositioniert und damit die Attraktivität des einstigen TA-Mittelstandszentrums auf dem ehemaligen Gelände der Triumph-Adler-

Werke deutlich verbessert. „Innovum 212“ wurde an einen kanadischen REIT veräußert.

Im Februar 2019 wurde zudem die Liegenschaft „Colombe Park“ in Toulouse erfolgreich veräußert. Das Objekt mit ca. 8.200 m² Bürofläche wurde im Jahr 2007 gemeinsam mit dem Objekt „Cap Constellation“ in Form eines „Forward Funding“ erworben. Käufer von „Colombe Park“ war ein französischer Asset Manager.

Ausschüttung

Für den UBS (D) Euroinvest Immobilien erfolgte am 18. Dezember 2018 eine Ertragsausschüttung in Höhe von brutto EUR 14,9 Mio. bzw. EUR 0,19 pro Anteil. Weitere Informationen hierzu finden Sie in der Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2018.

Liquidität

Während des ersten Geschäftshalbjahres wurden Rückgaben in Höhe von EUR 113,0 Mio. ausgezahlt. Zum 28. Februar 2019 belief sich die Bruttoliquidität auf EUR 171,6 Mio. bzw. 23,2%.

Vermietungsleistung

Erneut konnten wir mit weiteren Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen an die Erfolge im Asset Management des Vorjahres anknüpfen. Dabei wurden wir von der weiterhin positiven Stimmung an den europäischen Büromärkten unterstützt.

Der Trend zu mehr Flexibilität auf der Nutzerseite ist ungebrochen. Anbieter von Co-Working-Flächen erleben weiterhin einen Boom und sind somit auch für uns gefragte Mieter und potentielle Partner für die Erweiterung der Services innerhalb unserer Immobilien.

Allerdings erzeugt dieser Trend zugleich deutlich gestiegene Ansprüche klassischer Büronutzer an die Ausstattung der Flächen, an die Flexibilität der Mietvertragsgestaltung sowie an das Service-Level in den Liegenschaften – bis hin zum Angebot vielfältiger Communities für die Mitarbeiter der Unternehmen. Positiv ist dabei aber nicht nur die weitere Professionalisierung und Kunden-Fokussierung der gesamten Branche, sondern auch die Bereitschaft auf der Nutzerseite, für die höhere Flächen- und Servicequalität auch höhere Mieten zu bezahlen.

Vom 1. September 2018 bis 28. Februar 2019 wurden rund 27.300 m² Bürofläche mietvertraglich verlängert, im selben Zeitraum betrug die Neuvermietungsleistung rund 6.300 m². Die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens zum 28. Februar 2019 lag bei 12,7%. Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind, beläuft sich die Leerstandsrate auf 12,2%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 3,0%.

Besonders erfolgreich war die Vermietung im ersten Geschäftshalbjahr erneut im „WTC Almeda Park“. Nachdem im vorangegangenen Geschäftsjahr 2017/2018 bereits zwei große neue Mietverträge mit insgesamt 8.700 m² für das Gebäude 7 abgeschlossen wurden, setzt sich die positive Entwicklung auch im aktuellen Geschäftsjahr fort: im Dezember haben wir für die Phase I mit einem Unternehmen aus dem Bereich Finanzdienstleistungen einen neuen Mietvertrag für eine Fläche von rund 1.500 m² abgeschlossen. Zudem ist es uns gelungen, wichtige Mietverträge mit Hauptmietern vorzeitig zu verlängern, darunter ein namhafter Finanzdienstleister (ca. 12.900 m²), ein IT-Dienstleistungs-

unternehmen (ca. 3.300 m²) sowie ein international bekannter deutscher Sportartikelanbieter (ca. 3.000 m²). Ebenfalls erfolgreich waren wir in der Vermietung des Objektes „Titan 8“ in Madrid. „Titan 8“ war die erste Akquisition nach der erfolgreichen Neupositionierung des Fonds und wurde mit einer zweijährigen Mietgarantie für die bestehenden Leerstandsflächen erworben. Es ist uns gelungen, mit einem „Co-Working“-Mieter einen neuen Mietvertrag über ca. 2.100 m² abzuschließen und die Vollvermietung des Objektes zu erzielen. Neben den Vermietungserfolgen in Spanien schlossen wir für verschiedene andere Bestandsgebäude neue Mietverträge über insgesamt rund 2.700 m² ab.

Weitere wichtige Mietvertragsverlängerung wurden mit den Hauptmietern in den Objekten „Koszykowa 54“ (ca. 2.600 m²) und „Chmielna 134“ (ca. 1.640 m²) erzielt.

Auslaufende Mietverträge

Für das Jahr 2019 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen ca. 3,4%. Mit ca. 1,4% entfällt der größte Anteil hiervon auf das Objekt „WTC Almeda Park“, Phase 1 in Barcelona. Wir gehen davon aus, dass alle enthaltenen Mietverträge fortgeführt werden. Die übrigen ca. 2,0% werden kleinteilig auf verschiedene andere Objekte verteilt. Für das Jahr 2020 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 15,5%. Die Verteilung auf die betroffenen Objekte ist ausgewogen. Die größten Anteile entfallen auf die in Barcelona befindlichen Objekte „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 (3,5%) und „WTC Almeda Park“, Phase 1 (3,0%) sowie auf „Pleyad 1,2,5“ (2,4%) in Paris-Saint Denis und „Glaverbel“ (2,1%) in Brüssel. Die übrigen 4,5% verteilen sich auf neun verschiedene andere Objekte.

Nachhaltigkeitsstrategie

Eine konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie betrachten wir weiterhin als einen wichtigen Teil der Verantwortung unseren Investoren, Partnern und Mietern gegenüber.

Hierbei setzen wir den Schwerpunkt unserer Arbeit auf die genaue Analyse unseres Portfolios und die anschließende Umsetzung der daraus gewonnenen Erkenntnisse. Zudem ist es entscheidend für uns, auf die veränderlichen Anforderungen unserer Stakeholder und von Umweltvorschriften zu reagieren.

Für den Fonds UBS (D) Euroinvest Immobilien und seine Gebäude haben wir über die vergangenen drei Jahre eine breite Datenbasis aufgebaut, auf deren Grundlage wir „Portfolioübergreifende Best Practice Maßnahmen“ identifizieren.

In einem weiteren Schritt ergreifen wir auf Objekt-Ebene individuelle Maßnahmen, damit diese wettbewerbs- und zukunftsfähig bleiben.

Ein umfassendes Nachhaltigkeitsprogramm ist selbstverständlicher Teil eines aktiven Asset Managements und hat einen dynamischen Einfluss auf Umwelt, Gesellschaft und den Menschen.

Heute ist ein aktives Nachhaltigkeitsmanagement ausschlaggebend für den Erfolg einer Immobilie. Daher haben wir einen Maßnahmenkatalog entwickelt, der unter anderem die folgenden Punkte umfasst:

- Festlegung und Einführung bewährter Maßnahmen zur Verbesserung von Energieeffizienz, Wasserschutz

und Abfallmanagement. Dadurch Förderung nachhaltiger Praktiken und Senkung der Betriebskosten sowie Verbesserung von Wettbewerbsposition, Vermietungsquote, Mietpreis, Mieterqualität, Wohlbefinden der Mieter

- Prüfung, ob ein Objekt mit einem Green Building Zertifikat zertifiziert werden soll
- Umsetzung von Vorschriften und Gesetzen für verantwortungsvolle Anlagestrategien
- Zusammenarbeit mit Mietern, Immobilienmanagern, Property & Facility Managern
- Sicherstellen von Infrastrukturanlagen und der Einhaltung der Umwelt- und Betriebsgenehmigungen

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, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagement-System der Gesellschaft wurde an unabhängige Fachabteilungen innerhalb der Gesellschaft übertragen. Alle Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagement-Prozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Für alle Abteilungen werden Risikobestände quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung ergriffen.

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Liquiditäts-, Marktpreis-, Leverage- und Währungsrisiken (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. In Quartals- und gegebenenfalls Ad-hoc-Berichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an die relevanten Stellen gemeldet.

Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Interne Revision übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings. Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Interne Revision der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten quartalsweise einen Risikoreport, der eine Beurteilung der Gesamtrisikosituation der Gesellschaft aber auch des AIF-Sondervermögens enthält. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Adressausfallrisiken

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

Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation des AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen der Verkehrswerte einer Immobilie führen.

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren 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.

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 0,7%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 14 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. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds 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

Trotz zahlreicher bestehender Risiken wie dem Brexit, einer populistischen Regierung in Italien und globaler Handelskonflikte befand sich die europäische Wirtschaft im Jahr 2018 auf einem hohen Wachstumsniveau. Insbesondere aufgrund dieser anhaltenden Unsicherheiten im Markt rechnen wir für das Jahr 2019 mit einem etwas schwächeren, aber immer noch soliden Wachstum in Europa.

Für das aktuelle Geschäftsjahr 2018/2019 ist dies eine nach wie vor gute Basis, um die Entwicklung des Portfolios weiter

voranzutreiben. Aufgrund des späten Immobilienzyklus und eines möglicherweise veränderten Zinsumfeldes sind dabei Markteintrübungen nicht ausgeschlossen. Wenn dann dürften diese aber sehr differenziert ausfallen, da sich nicht nur Länder untereinander sondern auch Teilmärkte im selben Land zuletzt sehr unterschiedlich entwickelt haben. Daher sind unsere lokalen Marktkenntnisse und unser aktives Asset Management immer wichtiger geworden. Auch im zurückliegenden Jahr konnten wir erneut davon profitieren, denn die Vermietungsleistung unserer Teams vor Ort war im Jahr 2018 hoch und auch das Jahr 2019 dürfte aufgrund der Büroflächenknappheit in vielen europäischen Städten und der anhaltend robusten Konjunktur ein gutes Vermietungsjahr werden. Dies lässt eine erneute Steigerung der Vermietungsquote auf Fondsebene erwarten, die sich in Verbindung mit der umgesetzten strategischen Neupositionierung des Portfolios weiter positiv auf die Performance des Fonds auswirken könnte.

Die erfolgreiche Neupositionierung des Fonds war auch Anlass, das AIF-Sondervermögen stärker als bisher für den Retail-Vertrieb zu öffnen. Ab dem 1. März 2019 können private und professionelle Anleger über zwei neue Anteilklassen ohne Mindestanlagesumme in den UBS (D) Euroinvest Immobilien investieren und an der Strategie des Fonds direkt partizipieren.

Mit der Einführung der beiden neuen Anteilklassen erfolgt die Ermittlung des Anteilpreises nicht mehr am letzten Börsentag eines Kalendermonats, sondern börsentäglich.

UBS Real Estate GmbH



Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer



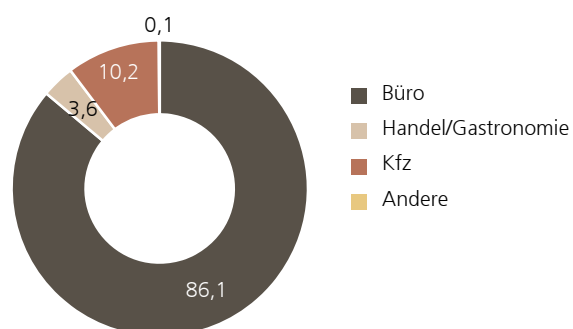
Gabriele Merz
Geschäftsführerin



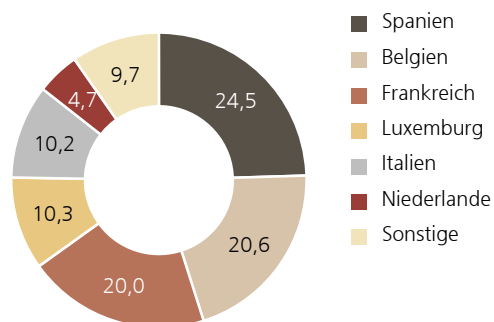
Jörg Sihler
Geschäftsführer

München, im März 2019

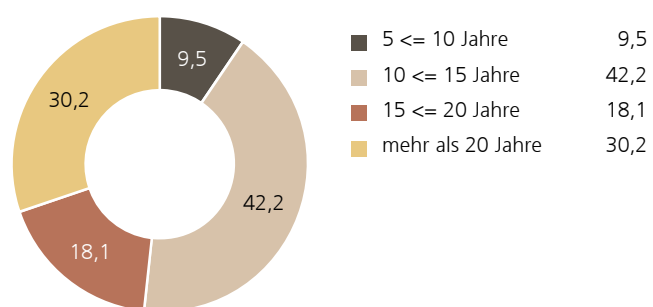
Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)¹



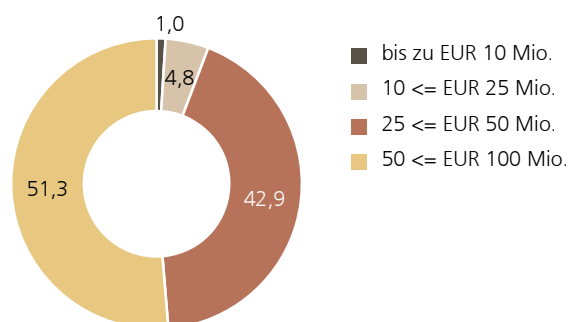
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (in %)¹



Größenklassen der Fondsimmobilien (in %)¹



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

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften, anteilig) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite (Ausland)	126.477	16,5	70.926	9,2
Gesamt	126.477	16,5	70.926	9,2

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 25,7% der Summe der Verkehrswerte 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 EUR 32,9 Mio., 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 EUR 125,2 Mio. zur Verfügung.

Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

	EUR in %
Unter 1 Jahr	6,6
1 – 2 Jahre	16,3
2 – 5 Jahre	58,3
5 – 10 Jahre	18,8
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Zinsbindungsfristen

	EUR in %
Unter 1 Jahr	64,2
1 – 2 Jahre	0,0
2 – 5 Jahre	23,1
5 – 10 Jahre	12,7
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Polnische Zloty	5.491	0,7
Gesamt	5.491	0,7

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Alle Angaben in Mio. EUR	28.2.2019	31.8.2018	31.8.2017	31.8.2016
Immobilien	474,8	542,6	624,4	799,2
Grundstücke im Zustand der Bebauung	27,4	15,7		
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	160,4	157,0	147,7	164,0
Liquiditätsanlagen	171,6	222,0	204,5	265,0
Sonstige Vermögensgegenstände	131,4	127,3	138,0	111,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 225,8	./. 219,6	./. 170,4	./. 257,2
Fondsvermögen	739,8	845,0	944,2	1.082,2
Anteilumlauf (Stück)	76.168.226	87.854.233	101.573.245	119.580.328
Anteilwert (EUR)	9,71	9,62	9,30	9,05
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	0,12	
Tag der Zwischenausschüttung		-	31.3.2017	
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,19	0,12	0,03
Tag der Ausschüttung		18.12.2018	20.12.2017	20.12.2016

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28.2.2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 16)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	474.760.000,00		64,2
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	27.445.610,96		3,7
		502.205.610,96		67,9
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(6.863.745,81)	160.384.812,50		
		160.384.812,50		21,6
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 28)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(6.860.767,94)	171.577.063,46		
		171.577.063,46		23,2
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(2.547.970,38)	39.744.552,14		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(12.220.407,00)	67.463.911,65		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(69.137,38)	261.142,45		
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.376.665,73		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(118.836,00)	22.618.686,85		
		131.464.958,82		17,8
Summe Vermögensgegenstände		965.632.445,74		130,5
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	126.476.500,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.581,79		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(2.576.689,84)	34.767.696,00		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(37.409,28)	22.663.453,07		
		183.913.230,86		24,8
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(956.443,69)	41.907.558,87		5,7
Summe Schulden		225.820.789,73		30,5
C. Fondsvermögen		739.811.656,01		100,0

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 28.2.2019

Fondsvermögen

Zum Stichtag hat das Fondsvermögen einen Wert von EUR 739,8 Mio. und verringerte sich gegenüber dem Geschäftsjahresende zum 31. August 2018 um EUR 105,2 Mio. Zum Stichtag beträgt der Anteilwert EUR 9,71.

Immobilien

Der Immobilienbestand setzt sich zum 28. Februar 2019 aus insgesamt 17 Liegenschaften zusammen, davon werden elf direkt und sechs indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. „Geschäftsgrundstücke“ im Wert von EUR 474,8 Mio. und „Grundstücke im Zustand der Bebauung“ in Höhe von EUR 27,4 Mio ergeben zum Stichtag das direkt gehaltenen Immobilienvermögen von insgesamt EUR 502,2 Mio.

Der Wert der Position „Geschäftsgrundstücke“ hat sich im Berichtszeitraum um EUR 67,8 Mio. verringert. Die Anzahl der Geschäftsgrundstücke hat sich gegenüber dem Geschäftsjahresende insgesamt um drei Objekte reduziert. Durch den Verkauf von zwei inländischen Liegenschaften „Innovum 212“, Teil A mit EUR 54,2 Mio. und Teil C mit EUR 17,5 Mio. sowie des Objektes „Colombe Park“ in Höhe von EUR 5,7 Mio. hat sich der Wert der Geschäftsgrundstücke um EUR 77,4 Mio. verringert. Demgegenüber steht eine Erhöhung aus Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte über EUR 9,6 Mio.

Der Wert der Grundstücke im Zustand der Bebauung hat sich gegenüber dem Geschäftsjahresende um EUR 11,7 Mio. erhöht. Die im Berichtszeitraum laufenden Baumaßnahmen in Frankreich für das Bauprojekt „Grand Paris“ auf dem Grundstück der Liegenschaft „Pleyad 1,2“ betragen EUR 27,4 Mio.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

„Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ betragen zum Stichtag EUR 160,4 Mio. und zeigen im Vergleich zum 31. August 2018 eine Erhöhung um EUR 3,4 Mio. Die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften sowie Nachbewertungen der Immobilien führen zu diesem Anstieg. Das belgische Beteiligungsvermögen hat zum Ende des Berichtszeitraums einen Wert von EUR 97,4 Mio. und verteilt sich auf fünf Gesellschaften. Die in Italien gehaltene Immobilien-Gesellschaft weist zum Stichtag ein Vermögen von insgesamt EUR 56,1 Mio. aus. Der Wert der slowakischen Immobilien-Gesellschaft beträgt EUR 6,9 Mio.

Liquiditätsanlagen

Kontokorrentkonten (EUR 51,7 Mio.), Tagesgelder (EUR 42,0 Mio.), Festgelder (EUR 75,0 Mio.) sowie Kautionen (EUR 2,9 Mio.) ergeben zum Stichtag die Guthaben auf Bankkonten in Höhe von EUR 171,6 Mio. Liquiditätsanlagen, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet insgesamt EUR 6,9 Mio. lauten auf Polnische Zloty.

Im Berichtszeitraum sind für Liquiditätsanlagen negative Zinsen über EUR 0,3 Mio. angefallen.

Weitere Informationen können auf Seite 28 „Bestand der Liquidität“ entnommen werden.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände über EUR 131,4 Mio. setzen sich zusammen aus „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 39,7 Mio.), „Forderungen an

Immobilien-Gesellschaften“ (EUR 67,4 Mio.), „Zinsansprüche“ (EUR 0,3 Mio.), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (EUR 1,4 Mio.) und „Andere“ Forderungen (EUR 22,6 Mio.).

Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (EUR 18,4 Mio.) und Mietforderungen (EUR 21,3 Mio.) zeigen die „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“. Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 17,7 Mio. sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen. Die „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ bestehen aus umgerechnet EUR 1,8 Mio. Polnische Zloty und EUR 0,7 Mio. Slowakische Kronen.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ ergeben sich aus Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Italien (EUR 33,7 Mio.), in Belgien (EUR 21,5 Mio.) und in der Slowakei (EUR 12,2 Mio.) gewährt wurden.

Zinsforderungen aus den oben genannten Gesellschafterdarlehen (EUR 0,3 Mio.) stellen die Position „Zinsansprüche“ dar.

Die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ bestehen mit EUR 1,4 Mio. aus der Liegenschaft „Titán 8“ in Madrid.

Geleisteten Zahlungen für Mieterausbauten und für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen (EUR 0,7 Mio.) sind in den „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Diese setzen sich hauptsächlich zusammen aus Umbaumaßnahmen für die bereits verkaufte Liegenschaft „FAC 2“ in Frankfurt (EUR 0,3 Mio.) und das Objekt „Pleyad 3“ in Paris (EUR 0,3 Mio.). Weiterhin bestehen die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände aus Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften (EUR 1,9 Mio.) vor allem aus den Verkauf des Teilgrundstücks „Pleyad 5“, aus Forderungen aus Verwaltungskosten (EUR 8,5 Mio.), hauptsächlich noch nicht abgerechnete interne Objektverrechnungen in Frankreich (EUR 7,4 Mio.) sowie aus Forderungen an Finanzbehörden (EUR 11,5 Mio.). Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag der anderen Forderungen zeigt Positionen in Polnischen Zloty mit umgerechnet EUR 0,1 Mio.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Krediten (EUR 126,5 Mio.), aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (EUR 5,6), aus Grundstücksbewirtschaftung (EUR 34,8 Mio.) sowie aus anderen Gründen (EUR 22,6 Mio.) stellen die Verbindlichkeiten zum Stichtag von insgesamt EUR 183,9 Mio. dar.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten sind gegenüber dem Geschäftsjahresende unverändert.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft „Titán 8“ in Madrid bestehen unverändert offene Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von insgesamt EUR 5,6.

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung handelt es sich um Mietvorauszahlungen (EUR 2,5 Mio.), Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 17,7 Mio.) und sonstigen Verbindlichkeiten (EUR 14,6 Mio.). Die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über EUR 18,4 Mio. sind den Nebenkostenvorauszahlungen gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten ergeben sich aus Verbindlich-

keiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (EUR 12,5 Mio.) und Kautionen (EUR 2,1 Mio.). In den Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien befinden sich hauptsächlich noch nicht abgerechnete interne Objektverrechnungen in Frankreich (EUR 10,2 Mio.). Demgegenüber stehen Forderungen (EUR 7,4 Mio.). Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten über EUR 2,6 Mio. resultiert aus der Grundstücksbewirtschaftung und beinhaltet Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen, Kautionen sowie Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen und lautet auf Polnische Zloty.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen entfallen auf Verbindlichkeiten für Entschädigungszahlungen für die Liegenschaft „Pleyad“ in Paris (EUR 16,3 Mio.) im Rahmen des Projektes „Grand Paris“ sowie auf Verbindlichkeiten für Rechtsstreitigkeiten bezüglich des Objektes „Merton's Mitte“ (EUR 1,7 Mio.), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (EUR 0,4 Mio.), abgegrenzten Darlehenszinsen (EUR 0,3 Mio.), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (EUR 1,0 Mio.) und Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Liegenschaften (EUR 1,2 Mio.) und sonstigen anderen Verbindlichkeiten (EUR 1,7 Mio.). Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag über TEUR 37,4 betrifft Polnische Zloty (TEUR 35,9) und Slowakische Kronen (TEUR 1,5).

Rückstellungen

Rückstellungen für latente Steuern (EUR 35,5 Mio.), Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 2,4 Mio.) sowie Steuerrückstellungen (EUR 4,0 Mio.) ergeben insgesamt „Rückstellungen“ in Höhe von EUR 41,9 Mio. Die Erhöhung der Rückstellungen zum Stichtag um EUR 1,7 Mio. bezieht sich hauptsächlich auf Steuerrückstellungen aufgrund des Verkaufs der beiden Objekte „Innovum 212“, Teil A und Teil C in Nürnberg. Fremdwährung betreffen in den gesamten Rückstellungen umgerechnet EUR 1,0 Mio. Diese enthalten Rückstellungen für latente Steuern mit umgerechnet EUR 0,7 Mio. (Polnische Zloty) und mit umgerechnet EUR 0,3 Mio. (Slowakische Kronen).

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 28.2.2019 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	ES, 08940 Barcelona - Cornellà, Avinguda de la Fama, Avinguda del Maresme, „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 93; H/G: 6; F: 1	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 03	Mrz 06
Bau- / Umbaujahr	2003	2008
Grundstücksgröße (m²)	24.285	7.520
Nutzfläche Gewerbe (m²)	38.098	16.633
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	97,4	38,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	97,3	38,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	97,4	38,4
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	42,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	6.950,4	3.033,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	54	59
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	2,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	46,9	45,0
Leerstand in % der Nutzfläche	2,9	6,9
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	8,2	23,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,5	3,2
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	3.462,7	1.076,2
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,3	4,7
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	Telekommunikation/ Gesundheitsbranche

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 28045 Madrid, Calle Titán 8, „Titán 8“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 1,2“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	27,4 ²
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 100	B: 94; H/G: 2; F: 4
Erwerbsdatum	Jan 18	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	2008	1971 (2012), 1992, 1949
Grundstücksgröße (m²)	2.972	12.763
Nutzfläche Gewerbe (m²)	10.634	12.953
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	53,5	29,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	50,8	29,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	52,2	29,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	52,8	34,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.480,2	2.167,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	59	47
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,5 ¹	6,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	71,1	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	32,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	2,5	29,7
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,6	2,5
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	1.168,9	779,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	4,3	3,8
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung/ Energieversorgung	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	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	-	B: 100
Erwerbsdatum	Feb 02	Dez 03
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m²)	4.622	7.773
Nutzfläche Gewerbe (m²)	-	16.173
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	8,6	49,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	8,0	48,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	8,3	49,1
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	7,3	37,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	3.454,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	57
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,7	5,7
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	13,2
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	10,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	3,2
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	-	1.522,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	7,1
Branche des Hauptmieters	-	Automobilzulieferer

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 1 – 3, Place de la Berline, „Pleyad 6/7“	LU, 1855 Luxemburg - Kirchberg, 33A, Av. J. F. Kennedy, „Crescendo“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 100	B: 95; H/G:3; A: 2
Erwerbsdatum	Mai 02	Dez 04
Bau- / Umbaujahr	1994, 1999	2007
Grundstücksgröße (m²)	6.073	4.527
Nutzfläche Gewerbe (m²)	13.439	11.825
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	39,5	79,2
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	39,0	78,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	39,3	78,9
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	28,8	58,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.725,7	4.514,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48	58
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	13,2	3,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	33,5
Leerstand in % der Nutzfläche	9,3	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	4,8	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,8	3,2
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	1.280,3	2.654,0
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,1	8,6
Branche des Hauptmieters	Technologie	Finanzdienstleistung

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks

NL, 2595 AN Den Haag,
Wilhelmina van Pruisenweg 104
„The HeadQuarter“

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 00
Bau- / Umbaujahr	2002
Grundstücksgröße (m²)	5.163 ³
Nutzfläche Gewerbe (m²)	17.425
Nutzfläche Wohnen (m²)	-
Ausstattungsmerkmale	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	36,3
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	36,1
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	36,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	36,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.632,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	53
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	2,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	20,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	14,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,6
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	1.104,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	5,7
Branche des Hauptmieters	IT-Dienstleistung

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lage des Grundstücks	PL, 00-675 Warschau, Ul. Koszykowa 54, „Koszykowa 54“	PL, 00-805 Warschau, Ul. Chmielna 132/134, „Chmielna 134“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 93; H/G: 7	B: 88; H/G: 11; W: 1
Erwerbsdatum	Mrz 05	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1993	1994
Grundstücksgröße (m²)	2.750	4.154
Nutzfläche Gewerbe (m²)	10.597	13.960
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	65
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	FW, G, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	27,4	19,7
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	26,1	18,8
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	26,7	19,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	19,7	28,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.898,4	1.961,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44	45
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	9,8	7,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	20,3	38,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	8,2	24,9
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,6	2,5
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	935,1	766,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,3	4,2
Branche des Hauptmieters	Behörde/ Dienstleistung	Dienstleistung

III. 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 7,5 Mio. zum 31.12.2017	EUR 4,7 Mio. zum 31.12.2017
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁴	100,0 ⁴
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Kaufpreis (in EUR Mio.)	21,2	15,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,5	0,5
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	8.708,9	8.896,9

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 m²)	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Bau- / Umbaujahr	2010	2010
Grundstücksgröße (m²)	2.744	2.947
Nutzfläche Gewerbe (m²)	12.477	13.237
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	35,6	36,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	33,7	34,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	34,7	35,3
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.316,5	2.423,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	61	61
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,9	7,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	43,3	53,4
Leerstand in % der Nutzfläche	2,3	13,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	15,8	8,3
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,3	4,2
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	1.223,4	480,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	7,1	2,7
Branche des Hauptmieters	Dienstleistungen	Konsumgüter

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

CORNER IMMO SA;
Sitz in Brüssel, Belgien

La Hulpe 166 Leasehold SA;
Sitz in Brüssel, Belgien⁵

Gesellschaftskapital	EUR 3,4 Mio. zum 31.12.2017	EUR 56,7 Mio. zum 31.12.2017
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁴	100,0 ⁴
Erwerbsdatum	Okt 07	Mrz 08
Kaufpreis (in EUR Mio.)	10,0	71,7
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,1
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	3.912,7	-

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

BE, 1082 Berchem-St.-Agathe,
Av. Charles-Quint 570 – 576
„Atlantis CORNER“

BE, 1170 Brüssel,
Chaussée de la Hulpe 166
„Glaverbel Leasehold“

Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 94; H/G: 6	B: 94; H/G: 4; A: 2
Erwerbsdatum	Okt 07	Mrz 08
Bau- / Umbaujahr	2008	1967 (1997)
Grundstücksgröße (m ²)	2.101	-
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	6.872	34.555
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	16,1	64,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	15,8	63,9
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	16,0	64,3
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	87,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.218,4	5.406,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	59	48
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,9	8,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	56,7	23,3
Leerstand in % der Nutzfläche	32,9	15,1
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	23,4	21,9
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,9	3,0
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	463,3	2.302,1
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	5,8	7,2

Branche des Hauptmieters

Informationstechnologie

Automobilindustrie/
Rechtsberatung

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	La Hulpe 166 Freehold SA; Sitz in Brüssel, Belgien ⁶	FIN ZETA S.r.l.; Sitz in Bozen, Italien
Gesellschaftskapital	EUR 5,4 Mio. zum 31.12.2017	EUR 47,4 Mio. zum 31.12.2017
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁴	100,0 ⁴
Erwerbsdatum	Apr 08	Dez 01
Kaufpreis (in EUR Mio.)	4,9	46,1
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,7	0,7
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	-	33.725,0

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE , 1170 Brüssel, Chaussée de la Hulpe 166 „Glaverbel Freehold“	IT , 20141 Mailand, Via Bazzi/ Via Giovanni Spadolini 7 „Centro Leoni“, Gebäude B
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	-	B: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Apr 08	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m²)	32.718	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m²)	-	25.713
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	8,2	79,0
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	7,2	78,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	7,7	78,7
Kaufpreis (in EUR Mio.)	4,9	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	5.906,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	57
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	-	7,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	5,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	16,7
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	5,9
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	-	1.178,7
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	-	3,0
Branche des Hauptmieters	-	Werbung/Marketing

III. 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 6,4 Mio. zum 31.12.2017
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 m²)	B: 89; H/G: 11
Erwerbsdatum	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1997 (2007)
Grundstücksgröße (m²)	2.174
Nutzfläche Gewerbe (m²)	13.561
Nutzfläche Wohnen (m²)	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	28,7
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	28,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	28,3
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.144,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	45,9
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	2,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,5
Ist-Miete 1.9.2018 – 28.2.2019 (in TEUR)	840,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	5,9
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag EUR 767,1 Mio.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 103,7%.

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 Madrid „Titán 8“, das nach Umstellung des Immobilien-Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz angeschafft wurde.

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

¹ Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen EUR 1,5 Mio. und betreffen mit EUR 1,3 Mio. Grunderwerbsteuer und Gebühren sowie mit EUR 0,2 Mio. sonstige Kosten. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 2,9% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden EUR 0,1 Mio. der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von EUR 1,4 Mio. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 8,9 Jahre.

² Auf dem Grundstück „Pleyad 1,2“ wird seit Jahresmitte 2018 die Liegenschaft „Pleyad 4.1“ in Paris – St. Denis erstellt. Der Neubau umfasst ca. 6.700 m² Bürofläche und ca. 2.700 m² Restaurant-, Konferenz- und Serviceflächen. Die Fertigstellung ist bis Ende des Jahres 2019 geplant. Das Grundstück im Zustand der Bebauung „Pleyad 1,2“ zeigt hauptsächlich die im Berichtszeitraum laufenden Baumaßnahmen in Frankreich für das Bauprojekt „Grand Paris“ über EUR 27,4 Mio.

³ Es besteht ein ewiges, unentgeltliches sowie dinglich gesichertes Nutzungs- bzw. Überbauungsrecht nach niederländischem Recht.

⁴ 0,01% des Geschäftskapitals werden treuhänderisch gehalten, somit werden wirtschaftlich 100% dem AIF-Sondervermögen zugeordnet.

⁵ Diese Immobilien-Gesellschaft ist die Erbbauberechtigte im Zusammenhang mit dem Grundstück und Eigentümerin des Gebäudes in „Chaussée de la Hulpe 166“.

⁶ Diese Gesellschaft ist die Erbbaurechtsgeberin und hält das Eigentum an dem Grundstück in „Chaussée de la Hulpe 166“.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28.2.2019

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
DE, 90429 Nürnberg	Fürther Str. 212, „Innovum 212“, Teil A	10.11.2018
DE, 90429 Nürnberg	Fürther Str. 212, „Innovum 212“, Teil C	10.11.2018
FR, 31770 Toulouse - Colomiers	Bld. Jean Auguste Ingres, „Colombe Park“	22.2.2019

Vermögensaufstellung zum 28.2.2019 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	152.711.943,06	20,6
Spanien	7.358.703,39	1,0
Frankreich	4.242.159,85	0,6
Polen	3.386.445,50	0,5
Niederlande	3.010.121,03	0,4
Luxemburg	686.626,16	0,1
Portugal	181.064,47	0,0
Bankguthaben gesamt	171.577.063,46	23,2

Vermögensaufstellung zum 28.2.2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			39.744.552,14	
(davon in Fremdwährung)	(2.547.970,38)			
davon Betriebskostenvorlagen		18.420.408,20		
davon Mietforderungen		21.322.388,18		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			67.463.911,65	
(davon in Fremdwährung)	(12.220.407,00)			
3. Zinsansprüche			261.142,45	
(davon in Fremdwährung)	(69.137,38)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			1.376.665,73	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			22.618.686,85	
(davon in Fremdwährung)	(118.836,00)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			131.464.958,82	17,8
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			126.476.500,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			5.581,79	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			34.767.696,00	
(davon in Fremdwährung)	(2.576.689,84)			
4. anderen Gründen			22.663.453,07	
(davon in Fremdwährung)	(37.409,28)			
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			183.913.230,86	24,8
III. Rückstellungen			41.907.558,87	5,7
(davon in Fremdwährung)	(956.443,69)			
Fondsvermögen (EUR)			739.811.656,01	
Umlaufende Anteile (Stück)			76.168.226	
Anteilwert (EUR)			9,71	

Devisenkurse per Stichtag 27. Februar 2019:

Polnische Zloty: EUR 1 = 4,31740 PLN

Slowakische Kronen: EUR 1 = 30,12600 SKK

**Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß
§ 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG 2018**

Seit 1. Januar 2018 sind bei Immobilienfonds auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% (bis 10. August 2018: mindestens 51%) des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslandsimmobilien-Gesellschaften¹ angelegt werden. Die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG dieses Sondervermögens beträgt am 28. Februar 2019 77,0%. Dabei wurden die Verkehrswerte² der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien³ ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobiliengesellschaften durch den Verkehrswert² der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt.

¹ Auslandsimmobilien-Gesellschaften sind nach dem Gesetzeswortlaut Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.

² Werden Anteile an Immobilien-Gesellschaften nicht zu 100% vom Sondervermögen gehalten, werden die Werte/Ansätze nur entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.

³ Zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bezogen auf die direkt gehaltenen ausländischen Immobilien.

Übersicht: Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	75,2	75,0	79,1	76,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,8	3,9	3,8	3,5
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	11,2	7,0	7,4	8,7
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,3	0,1
Leerstand Büro	9,1	12,4	8,2	9,6
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3	0,6	0,6	0,5
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	1,4	1,1	0,6	1,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	89,2	85,9	90,6	88,8

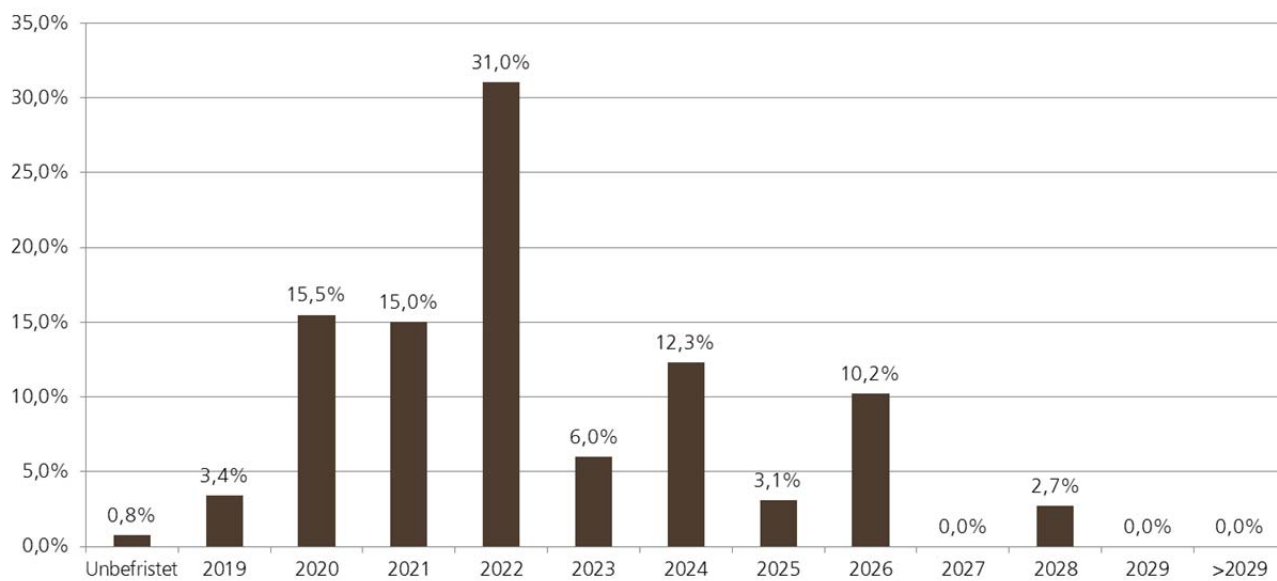
Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	0,1	0,1	0,2	0,1
2019	6,6	4,3	1,1	4,1
2020	27,8	21,7	6,5	18,8
2021	4,1	5,6	15,1	8,3
2022	12,0	32,7	58,9	33,8
2023	5,6	0,9	9,9	5,9
2024	6,4	31,2	7,5	13,4
2025	11,3	0,0	0,5	4,5
2026	26,1	3,5	0,3	11,1
2027	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2029	0,0	0,0	0,0	0,0

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	71,2	74,0	72,5	75,1
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	6,0	2,8	3,2
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	10,9	7,3	9,2	8,9
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	15,5	10,8	13,6	11,0
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,8	0,1	0,4
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	2,4	1,1	1,8	1,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	82,1	87,3	84,5	87,3

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	3,1	0,0	1,8	0,8
2019	0,9	4,0	2,2	3,4
2020	16,4	1,3	10,0	15,5
2021	40,1	7,8	26,3	15,0
2022	15,0	41,6	26,3	31,0
2023	7,4	4,5	6,2	6,0
2024	14,0	5,8	10,5	12,3
2025	1,1	0,0	0,6	3,1
2026	2,0	17,8	8,7	10,2
2027	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	17,2	7,4	2,7
2029	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2029	0,0	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹

(Basis: Mietertrag)



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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Der Halbjahresbericht des 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:

9,71 EUR

Umlaufende Anteile:

76.168.226

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 2019 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 Verwaltungsgesellschaft 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 Derivatgeschäfte bereits im Nettoinventarwert berücksichtigt sind, werden bei der Berechnung wieder eliminiert. Derivate können von der Gesellschaft zu Absicherungszwecken z.B. Fremdwährungspositionen eingesetzt werden.

Commitment-Methode

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

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

Berechnungsmethode beim AIF-Sondervermögen

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:	1,04
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,17

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
- Leveragerisiken
- Währungsrisiken
- Operationelle Risiken

Dabei müssen mindestens folgende quantitative und qualitative 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 Geschäftsführung 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 Fachabteilungen gewährleistet. Die Gesamtsteuerung erfolgt durch die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement.

Steuerungstools

Zur laufenden Steuerung, Planung, Überwachung und als Grundlage für alle weiteren beschriebenen Berechnungen dient ein auf Excel basierter „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
- Monatliche Liquiditätsmeldung an die BaFin (Datenabfrage zu Immobilien-Publikumsfonds)

Der monatliche Liquiditätsstatus ist stichtagsbezogen.

Liquiditätsprofil

Liquidität fließt dem Investmentvermögen durch Anteilschein-Ausgaben, Immobilienverkäufe und aus den Mieteinnahmen der Objekte 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 mittelfristigen 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. Verlängerungen erfolgen ca. drei 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

Die UBS Real Estate GmbH hat unterschiedliche Methoden zur aktiven Liquiditätsgenerierung identifiziert. Zeichnet sich auf Basis der vorgenannten Modelle ein Liquiditäts-Engpass ab, stehen dem Portfolio-Management unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung.

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

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

Einzuleitende Maßnahmen bei sich abzeichnenden Unterschreitungen definierter Grenzen:

- Die Geschäftsführung 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.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

UBS Real Estate GmbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

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

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2018:

EUR 7,5 Mio.

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2018:

EUR 7,5 Mio.

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Peter Haltenberger
Gabriele Merz
Jörg Sihler

Aufsichtsrat:

Reto Ketterer
Head of Real Estate EMEA ex Switzerland
UBS AG – Asset Management, Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz
– Vorsitzender –

Hans-Peter Rupprecht
Retired Corporate Treasurer
Siemens AG, München
– Stellvertretender Vorsitzender –

Dr. Daniel Brüllmann
Head of Real Estate – Switzerland
UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Asset Management, Real Estate & Private Markets
Basel, Schweiz

Iwan Heiz
Fund Operations Multi-Managers
UBS AG – Asset Management, Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz

Dr. Tilman Hickl

Head of Real Estate Customized Mandates,
UBS S.A. – Asset Management, Real Estate & Private Markets,
Carouge, Schweiz (bis 31. Dezember 2018)
Head of Customized Client Solutions (CCS),
UBS Asset Management (Deutschland) GmbH, Frankfurt
(ab 1. Januar 2019)

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

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Sitz München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2018:
EUR 2.041,6 Mio.
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2018:
EUR 2.260,3 Mio.
(nach Bilanzfeststellung)

Bewerter

für das AIF-Sondervermögen

UBS (D) Euroinvest Immobilien:

Detlev Brauweiler
FRICS, Immobilienökonom (ebs),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Offenbach am Main

Stephan Zehnter (bis 3. November 2018)
Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Michael Post (ab 4. November 2018)
Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

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

Clemens Gehri
Dipl.-Kaufmann FRICS,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kempten

Anke Stoll
Dipl.-Kauffrau, MRICS
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hamburg

Bernd Astl
Dipl.-Ing.,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 28. Februar 2019

UBS Real Estate GmbH
Theatinerstraße 16, D-80333 München
www.ubs.com

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

© UBS 2019. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

