

UBS-EI

Jahresbericht zum 31. August 2020

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. April 2020).

Anteilpreiskorrektur:

Die Anteilepreise für den Zeitraum vom 10. Juli 2020 bis 28. August 2020 wurden bis zum 6. November 2020 korrigiert. Grund hierfür war eine Korrektur bei der Buchung von latenten Steuern. Betroffene Anleger wurden von ihrer depotführenden Stelle informiert und Anteilgeschäfte gegebenenfalls neu abgerechnet. Durch die Neuabrechnung ist dem Sondervermögen kein Schaden entstanden.

Hinweis:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)	13
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2020	15
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2020	19
Vermögensaufstellung zum 31.8.2020 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	21
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2020	32
Vermögensaufstellung zum 31.8.2020 Teil II: Bestand der Liquidität	33
Vermögensaufstellung zum 31.8.2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2019 bis 31.8.2020	38
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	46
Verwendungsrechnung zum 31.8.2020 mit Erläuterung	48
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2019 bis 31.8.2020	50
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens	54
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	55
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	60
Ausweis der Immobilienfondsquoten	64
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	65
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger	67
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger	73
Gremien	75

Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien	Gesamtfondsvermögen Stand 31.8.2020	Anteilklasse I Stand 31.8.2020	Anteilklasse Q Stand 31.8.2020	Anteilklasse P Stand 31.8.2020
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 618,9 Mio.	EUR 609,2 Mio.	EUR 4,0 Mio.	EUR 5,8 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 668,2 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 478,1 Mio.			
davon über Immobilien- Gesellschaften gehalten	EUR 190,1 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	16			
davon direkt gehalten	11			
davon über Immobilien- Gesellschaften gehalten	5			
Gesamtnutzfläche	212.457 m ²			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	89,6%			
Fremdkapitalquote	29,0%			

Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe	2			
Netto-Mittelabfluss ²	EUR 108,6 Mio.	EUR 108,6 Mio.		
Netto-Mittelzufluss ²	EUR 7,0 Mio.	EUR 1,1 Mio.	EUR 1,5 Mio.	EUR 4,4 Mio.
Ausschüttung am	18.12.2019			
Ausschüttung je Anteil	EUR 0,20			
BVI-Rendite ³ 1.9.2019 bis 31.8.2020		10,0% ⁴	9,8%	10,6%
BVI-Rendite ³ seit Auflegung		105,7% ⁵	12,7% ⁷	12,9% ⁸
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 10,77	EUR 10,75	EUR 10,81
Ausgabepreis		EUR 10,77	EUR 11,29	EUR 11,35
Verwaltungsvergütungssatz		bis zu 0,66% p.a. ⁶	bis zu 0,66 % p.a. ⁶	bis zu 1,00 % p.a. ⁶

- 1 Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.
- 2 Der Netto-Mittelzufluss/- abfluss enthält den Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich.
- 3 Die Berechnungsmethode erfolgt nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI); Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert.
- 4 Der Gesamt-Fonds ging ab 1. März 2019 auf die Anteilklasse I über.
- 5 Seit Auflegung am 28. September 1999
- 6 Die Verwaltungsvergütung bezieht sich auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert bezogen auf das anteilige Sondervermögen.
- 7 Seit Auflegung am 14. März 2019
- 8 Seit Auflegung am 16. April 2019

Tätigkeitsbericht

Die Wirtschaft in Europa

Staatlich verordnete Beschränkungen und massive Einschränkungen der Wirtschaftstätigkeit haben den stärksten Einbruch des quartalsweisen BIP-Wachstums seit dem zweiten Weltkrieg herbeigeführt. Nach aktuellen Schätzungen von Oxford Economics ist die Wirtschaft im Euroraum im ersten Halbjahr 2020 um 15,1% geschrumpft. Nachdem das wirtschaftliche Leben in vielen Bereichen inzwischen wieder anlaufen konnte, auch wenn noch nicht alle Beschränkungen aufgehoben wurden, ist für das dritte Quartal 2020 vor allem aufgrund von Basiseffekten mit einer verhältnismäßig kräftigen Erholung zu rechnen. Die Prognosen liegen zurzeit bei 12,6% gegenüber dem Vorquartal. Da der Stillstand und die anhaltenden Beschränkungen im privaten und geschäftlichen Bereich einen enormen Schaden verursacht haben, dürfte die Wirtschaft im Euroraum jedoch nicht vor dem ersten Quartal 2022 wieder die Größe erreichen, die sie vor Ausbruch der Pandemie hatte. Noch sind die negativen Folgen dieses wirtschaftlichen Einbruchs in der realen Welt nicht in vollem Umfang spürbar, da bislang staatliche Hilfsprogramme zum Schutz vor Arbeitslosigkeit und zur Stabilisierung der Finanzmärkte gegriffen haben. Längerfristig besteht aber das Risiko, dass die Arbeitslosenquote trotz dieser unterstützenden Maßnahmen weiter zunimmt. Den Prognosen von Oxford Economics zufolge ist bis Mitte 2021 ein Stand von knapp 9,0% in der Eurozone zu erwarten und es besteht die Gefahr, dass diese Vorhersagen noch übertroffen werden. Die herrschende zweite Infektionswelle stellt ein deutliches Abwärtsrisiko zu aktuellen makro-ökonomischen Prognosen dar, das zum Teil durch jüngste Fortschritte im Bereich Impfstoffentwicklung ausbalanciert wird.

Nachfrage durch Büromieter

Der Flächenumsatz brach im zweiten Quartal 2020 erwartungsgemäß stark ein, nachdem staatlich verordnete Beschränkungen und Unsicherheit die Wirtschaftstätigkeit erheblich dämpften. Gemäss JLL lag er in dieser Zeitspanne ohne Berücksichtigung des zentraleuropäischen Marktes, bei nur 1.444 Mio. m², was einen Rückgang um 53,0% gegenüber dem zweiten Quartal 2019 bedeutet. Die meisten tatsächlich abgewickelten Geschäfte standen bereits vor Ausbruch des Virus kurz vor dem Abschluss. Die Zahl der von Mietern initiierten neuen Transaktionen war sehr gering. Durch den Wegfall der Nachfrage ist die Gesamtleerstandsquote bei Büroimmobilien im zweiten Quartal 2020 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,4% gestiegen. Allerdings sind die Leerstandsquoten in den meisten Märkten historisch niedrig. Vor der großen Finanzkrise lagen die Gesamtleerstandsquoten mit 7,1% deutlich höher.

Spitzenmieten und -renditen

Trotz des sehr schwierigen Konjunkturfeldes haben sich Makler dazu entschlossen, sämtliche Spitzenmietniveaus im Bürosektor in den wichtigen Märkten des Euroraums unverändert zu belassen. Als Grund führen sie mangelnde Evidenzen aus dem Markt an. Im zweiten Halbjahr wird sich jedoch Druck aufbauen. Die Leerstandsquoten sind durch Insolvenzen und Flächenkonsolidierungen bereits gestiegen. Außerdem könnte der strukturelle Wandel zur vermehrten Homeoffice-Tätigkeit zum Anstieg der Leerstände beitragen und dem Flächenbedarf künftig Grenzen setzen. Die Spitzenmieten dürften widerstandsfähiger sein als die Mieten von Objekten in Sekundärstandorten. Es wäre allerdings eine große Überraschung, wenn sich im zweiten Halbjahr in diesem Bereich nicht eine gewisse Bewegung zeigen würde. Die Investitionsvolumen im europäischen Bürosektor sind erwartungsgemäß stark eingebrochen. Im zweiten Quartal 2020 lagen sie gemäß RCA bei EUR 9,8 Mrd. und damit 45,0% unter dem Stand vom zweiten Quartal 2019. Die Liquidität hält sich jedoch deutlich über den Tiefständen nach der großen Finanzkrise und der europäischen Schuldenkrise.

Das Interesse an Immobilien im Euroraum scheint nach wie vor relativ groß zu sein, vor allem an Objekten, die langfristige sichere Einnahmen bieten. Nachdem die Renditen von Staatsanleihen und erstklassigen Unternehmensanleihen auf Rekordtiefs gefallen sind, hat sich die Differenz zu Immobilienrenditen wieder ausgeweitet. Dadurch sind die Renditen erstklassiger Büroimmobilien weitgehend stabil geblieben. Die einzigen Ausnahmen sind das zentrale Geschäftsviertel von Paris sowie die Märkte in den Niederlanden und Helsinki, in denen die Renditen im zweiten Quartal 2020 gemäß CBRE um 5 bis 15 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal angestiegen sind.

Ausblick und strategische Positionierung

Die Mieternachfrage dürfte zumindest auf kurze Sicht schwach bleiben. Die Mieter sind auf verschiedenen Ebenen mit Unsicherheiten konfrontiert, die ihre Bereitschaft zur langfristigen Anmietung von Immobilien einschränken werden. Zum einen ist unklar, wie sich das Virus weiter entwickeln wird, das Timing und die Umstände der Rückkehr von Arbeitnehmern an ihre Arbeitsplätze werden den Flächenbedarf mitbestimmen. Die wirtschaftlichen Folgen des Abschwungs sind zu berücksichtigen, beispielsweise im Hinblick auf die künftige Ertragsentwicklung und den Personalbedarf. Weiterhin herrscht Unsicherheit darüber, wie sich die durch die Umstände erzwungene Arbeit im Homeoffice strukturell auf die Immobilienstrategien von Unternehmen auswirken wird.

Mieter werden nach unserer Einschätzung versuchen, auslaufende Mietverhältnisse nur kurzfristig zu verlängern oder feststellen, dass ihr Flächenbedarf geringer geworden ist und die Gelegenheit nutzen, sich entweder zu verkleinern oder Räumlichkeiten vollständig aufzugeben. Wir gehen davon aus, dass diese Konsequenzen am stärksten bei Backoffice-Objekten zum Tragen kommen werden, in denen nur sehr funktionale Tätigkeiten ausgeführt werden. Diese Büros und Standorte bringen abgesehen von den Arbeitsräumen in der Regel nur eine begrenzte Wertschöpfung. Da sie erwiesenermaßen relativ einfach ins Homeoffice zu verlagern sind, wird die Nachfrage künftig begrenzt sein. Core-Immobilien im Bürosektor in Zentrumsanlagen sehen wir in der nahen Zukunft als defensivste Kategorie, da solche Gebäude und Standorte neben den eigentlichen Räumlichkeiten zusätzliche Anreize bieten, ins Büro zu gehen. Angesichts der schwachen Nachfrage empfehlen wir kurzfristig weiterhin vor allem Erträge generierende Objekte, weil diese am defensivsten aufgestellt sein werden. Sobald sich jedoch Anzeichen einer Nachfragebelebung zeigen, könnten sich im Value-add-Segment attraktivere Gelegenheiten ergeben. Risiken sollten dabei nur bei den Objekten, nicht beim Standort eingegangen werden. Hier könnten sich Möglichkeiten zur Umwidmung von Gebäuden bieten und das begrenzte Angebot bei Grade-A-Objekten in vielen Märkten könnte dazu genutzt werden, Gebäude an neue Mieteranforderungen anzupassen, die sich nach COVID-19 herauskristallisieren werden.

Mögliche strukturelle Auswirkungen von COVID-19 auf die Büromärkte

In den Medien wird viel über die Zukunft des Büros in seiner bisherigen Form sowie darüber debattiert, inwieweit die zwangsweise Verlagerung ins Homeoffice in der Zeit von COVID-19 diesen strukturellen Wandel zur vermehrten Telearbeit beschleunigen könnte. Wir möchten zu diesem Thema unsere Hausmeinung darlegen: Zwar stimmen wir zu, dass der Virusausbruch die Entwicklung flexibler Beschäftigungsrichtlinien in verschiedenen Unternehmen begünstigen wird, doch schließen wir uns nicht den eher abwegigen Ansichten an, dass COVID-19 „dem Büro den Todesstoß versetzen“ wird. Letztlich glauben wir nach wie vor an den essentiellen Wert, den Büros für viele Unternehmen als

Ort der Interaktion zwischen Kollegen und mit Kunden haben. Diese Interaktion lässt sich auf Dauer nicht durch Videokonferenzen ersetzen. Das gilt insbesondere für Frontoffice-Funktionen und Unternehmen, die bei der Umsatzgenerierung stark auf intellektuelles Kapital angewiesen sind. Mieter und wettbewerbsintensive Branchen haben im letzten Jahrzehnt enorm in ihre Büroräumlichkeiten investiert, um diese optimal auf die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden abzustimmen beziehungsweise, um die bestmöglichen Talente zu rekrutieren und zu halten. Mitarbeitende werden deshalb auch weiterhin an mehreren Tagen in der Woche zu Besprechungen, Veranstaltungen, Kundenterminen und dergleichen ins Unternehmen kommen, weil ihnen das Büro hierfür mit seiner attraktiven Ausstattung nach wie vor den passenden Rahmen bietet. Wir gehen davon aus, dass Arbeitnehmer Möglichkeiten zum flexiblen Arbeiten auch in Zukunft weiter nutzen möchten, insbesondere für eher funktionale Arbeiten, bei denen ihre Anwesenheit im Büro nur begrenzten Mehrwert bietet. Der Anteil funktionaler Arbeitsbereiche könnte daher abnehmen. Mit dem geringeren Bedarf solcher Flächen dürfte sich der Schwerpunkt in Büros von der Aneinanderreihung von Arbeitsstationen, die es weiterhin in geringerem Umfang geben wird, hin zur Schaffung von Räumlichkeiten zur Zusammenarbeit in hochwertigen Büros mit positivem Branding des Unternehmens verlagern, in denen neue potenzielle Mitarbeitende und Kunden gewonnen werden können.

Quellen:
Oxford Economics Database, November 2020
Real Capital Analytics database, 2. Quartal 2020
CBRE Erix Database, 2. Quartal 2020
JLL R.E. Search databank, 2. Quartal 2020

Performance

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019/2020 (1. September 2019 bis 31. August 2020) betrug die Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach der BVI-Methode 10,0%. Die Anteilklasse Q wies im selben Zeitraum eine Performance von 9,8% aus, für die Anteilklasse P lag diese bei 10,6%. Damit zeigte sich die Fondsp performance in allen Anteilklassen weiterhin positiv und unbeeindruckt von der anhaltenden COVID-19-Pandemie, auf deren potenzielle Einflüsse auf das Sondervermögen in einem der folgenden Abschnitte gesondert eingegangen wird.

Bauvorhaben

Das Bauvorhaben „Pleyad 4.1“ in Paris – Saint Denis wurde im Juli 2020 erfolgreich fertiggestellt. Von den insgesamt ca. 9.600 m² Fläche sind rund 6.800 m² Büroflächen, von denen bereits vor Fertigstellung ca. 2.300 m² an eine international bekannte Aktiengesellschaft vermietet werden konnten. Weitere rund 2.800 m² entfallen auf Restaurant-, Konferenz- und Serviceflächen.

Im Zuge der Fertigstellung von „Pleyad 4.1“ wurden die Parzellen im Businesspark „Pleyad“ neu geordnet: „Pleyad 4.1“ und die bestehende Baureserve „Pleyad 4.2“ werden zukünftig im Liegenschaftsverzeichnis als eigenständige Liegenschaften geführt.

Verkäufe

Der Verkauf des Gebäudes 7 im „WTC Almeda Park“, Phase II in Barcelona fand im Januar 2020 statt. Die Liegenschaft ist Teil eines etablierten Businessparks und verfügt über rund 17.000 m². Käufer des Objektes war eine global tätige britische Investmentgesellschaft.

Im März 2020 erfolgte der Verkauf einer weiteren Liegenschaft in Brüssel. „Glavelbel“ verfügt über rund 35.000 m² Bürofläche und wurde an einen belgischen Investor mit Sitz in Antwerpen veräußert.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des Fonds zeigte zum 31. August 2020 einen Wert von EUR 144,5 Mio. bzw. 23,3%.

Vermietungsleistung

Im Zeitraum 1. September 2019 bis 31. August 2020 wurden ca. 17.000 m² Bürofläche mietvertraglich verlängert, die Neuvermietungsleistung betrug im selben Zeitraum ca. 8.000 m². Zum 31. August 2020 lag die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens bei 10,4%. Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind, beläuft sich die Leerstandsquote auf 10,2%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 4,2%.

Die bereits im Abschnitt Bauvorhaben genannte Vermietung im Objekt „Pleyad 4.1“ im aufstrebenden Teilmarkt Paris – Saint Denis war die mit ca. 2.300 m² größte Neuvermietung in diesem Geschäftsjahr und wurde weit vor Fertigstellung des Gebäudes ausgehandelt. Am Standort Paris – Saint Denis wurde im Objekt „Pleyad 2“ eine zusätzliche Neuvermietung über ca. 1.000 m² mit einem international tätigen Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich Infrastruktur abgeschlossen. Eine weitere große Neuvermietung über 1.450 m² mit einer international bekannten Unternehmensberatung fand für das Objekt „Centro Leoni“ Gebäude B in Mailand statt. Außerdem hat ein Bestandsmieter im Objekt „Atlantis BRIDGE“ in Brüssel seine Mietflächen um 1.540 m² erweitert. Darüber hinaus wurden in verschiedenen anderen Objekten kleinere Mietverträge über insgesamt rund 1.720 m² unterzeichnet.

Die größten Mietvertragsverlängerungen wurden für „Atlantis ACCESS“ (ca. 7.200 m²) und „Atlantis BRIDGE“ (ca. 2.700 m²) in Brüssel sowie für die Objekte „Koszykowa 54“ in Warschau (ca. 1.700 m²) und „WTC Almeda Park“, Phase I in Barcelona (ca. 900 m²) erzielt. Weitere ca. 5.400 m² waren kleinteilige Verlängerungen in verschiedenen anderen Objekten.

Auslaufende Mietverträge

Zum Stichtag 31. August 2020 ist für das Jahr 2020 ein Anteil von lediglich 0,4% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen. Für das Jahr 2021 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 8,2%. Die größten Anteile entfallen auf die Objekte „WTC Almeda Park“, Phase I (ca. 2,8%), „The HeadQuarter“ (ca. 1,6%) und „Centro Leoni“, Gebäude B (ca. 1,5%). Beim Anteil von „The HeadQuarter“ gehen wir von einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0% aus, bei „WTC Almeda Park“, Phase I und „Centro Leoni“, Gebäude B von 30,0%. Die übrigen 2,3% verteilen sich auf sechs verschiedene andere Objekte.

Mit 37,1% besteht für das Jahr 2022 ein höherer Anteil an auslaufenden Mietverträgen. Der weitaus größte Teil hiervon entfällt mit 12,6% auf das Objekt „Crescendo“. Wir rechnen für diese Liegenschaft mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%. Weitere größere Anteile entfallen auf die Objekte „Pleyad 3“ (5,4%), „Pressburg Trade Center“ (5,2%) und „WTC Almeda Park“, Phase I (4,2%). Für die relevanten Mietverträge im „WTC Almeda Park“, Phase I rechnen wir mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit

von 10,0%, für „Pleyad 3“ und das Objekt „Pressburg Trade Center“ mit einem höheren Wert von 30,0%.

Nachhaltigkeitsstrategie



Seit der ersten Teilnahme am „GRESB Real Estate Assessment“ im Jahr 2011 konnte der Fonds seine Ergebnisse kontinuierlich verbessern und wurde seit dem Jahr 2013 jedes Jahr mit der Auszeichnung „Green Star“ versehen. Im Jahr 2019 erhielt der UBS (D) Euroinvest Immobilien die Auszeichnung „Green Star – 5 Stars“ zum vierten Mal in Folge und belegte den siebten Platz von 54 in der Vergleichsgruppe Büro / Europa. Von allen 964 Teilnehmern erreichten wir Platz 40 und sind damit komfortabel unter den besten 10,0% aller Teilnehmer.

Besonders hervorzuheben sind unsere Ergebnisse in den Kategorien Management, Policy & Disclosure, Risk & Opportunities mit jeweils 100,0% sowie in der Kategorie Stakeholder Engagement mit 97,0%.¹

In der praktischen Umsetzung der Nachhaltigkeitsmaßnahmen ergreifen wir auf Objekt-Ebene individuelle Maßnahmen, damit diese wettbewerbs- und zukunftsfähig bleiben. Dies beinhaltet auf die veränderlichen Anforderungen unserer Stakeholder und von Umweltvorschriften zu reagieren. Daher haben wir für alle unsere Assets einen detaillierten Nachhaltigkeitsbericht, welchen wir mit den Asset Managern und unseren externen Property Managern besprechen. Hierbei werden spezifische Pläne pro Asset entwickelt, die einen festen Zeitplan, Verantwortlichkeiten, Budget und das aktive Nachhalten der Fortschritte enthalten.

Um nachhaltige Verfahren zu fördern, Betriebsausgaben zu senken und den Wert der Assets zu steigern, werden „Best Practice“ Maßnahmen festgelegt und umgesetzt. Dazu gehören die Verbesserung der Energieeffizienz, Wassereinsparung und Abfallmanagement. Ein intensiver Austausch mit unseren Mietern, Immobilienmanagern sowie Dienstleistern und Materiallieferanten ermöglicht es, unsere Nachhaltigkeitsziele zu erfüllen.

Mit technischen Analysen identifizieren wir zusammen mit dem Portfolio Management strategisch wichtige Assets und unterziehen diese einer detaillierten Prüfung durch 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 Betriebes, der technischen Anlagen und gegebenenfalls in der

Durchführung von baulichen Maßnahmen. Beispiele sind die Einführung fester Raumklima-Richtlinien für alle Mieter und Stockwerke sowie die möglichst präzise Einstellung des saisonabhängigen Temperaturniveaus. Durch diese und weitere Methoden ist es uns beispielsweise im Jahr 2019 gelungen, den Fernwärmeverbrauch gegenüber dem Jahr 2018 um 8,0% zu reduzieren.

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 mindestens 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. Dieser Report wird mit dem anschließenden quartärlchen Risk Committee mit der Geschäftsleitung und der Internen Revision erörtert. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Adressausfallrisiken

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

Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation des AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien auswirken.

¹Quelle Global Real Estate Sustainability Benchmark Real Estate Assessment, September 2019

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.

Im Zeitraum der Berichterstellung von August bis Ende November 2020 breitete sich der Coronavirus „Sars-CoV-2“ weltweit weiter aus und beeinflusste zunehmend das öffentliche Leben und die Realwirtschaft. Die Infektionszahlen haben sich in nahezu allen europäischen Ländern stark erhöht, sodass viele Länder die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus – nach teilweisen Lockerungen über die Sommermonate – wieder deutlich verschärft haben. Der volle Umfang der Auswirkungen der Maßnahmen gegen die Virusausbreitung lässt sich noch nicht vollumfänglich erfassen, stellt mit zunehmender Dauer aber ein signifikantes Risiko für die Weltwirtschaft dar. Die nachhaltigen Folgen der Pandemie sind nach dem heutigen Stand noch nicht quantifizierbar und werden erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf dem Vermietungs- und Investmentmarkt erkennbar sein.

Die europäischen Büroimmobilienmärkte treten in die erwartete Nachfrageschwäche mit relativ unterstützenden Flächenangebotsfundamentaldaten ein. Zahlreiche europäische Büromärkte zeichneten sich in den vergangenen Jahren durch einen sukzessiven Rückgang der Leerstände aus. Mit dem zu erwartenden Rückgang der Büroflächennachfrage durch die COVID-19-Pandemie ist mit Mietpreissrückgängen zu rechnen. Auch wenn Mietpreisvorhersagen aufgrund der unsicheren Wirtschaftsprognosen aktuell mit Vorsicht zu betrachten sind, so wird in den meisten Büromärkten für das Spitzensegment nur eine geringfügige Mietkorrektur erwartet. Flankiert werden könnten die Entwicklungen durch den COVID-19-Lockdown und das damit „zwangsweise“ Einführen des Home Offices. Unternehmen dürften zunehmend die etablierten Arbeitsprozesse hinterfragen und das Home Office als festes Instrument des Flächenmanagements aufbauen.

Wesentliche Auswirkungen durch COVID-19 auf die Bewertung der Liegenschaften des AIF-Sondervermögens waren im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht feststellbar, jedoch dürfte sich der Fonds trotz seiner defensiven Core-Strategie möglichen Marktverwerfungen nicht vollständig entziehen können.

Auf der Ertragsseite waren die Auswirkungen durch COVID-19 bislang moderat. In den Objekten „Pleyad“ (gesamt) in Paris – Saint Denis und „Crescendo“ in Luxemburg waren während des abgelaufenen Geschäftsjahres keinerlei Mietausfälle festzustellen, die im Zusammenhang mit COVID-19 stehen könnten.

Bei anderen Objekten, darunter „WTC Almeda Park“, Phase I in Barcelona und „Centro Leoni“, Gebäude B, in Mailand, war im Wesentlichen lediglich ein Mietausfall bei den Gastronomieflächen zu verzeichnen, da die entsprechenden Mieter bzw. Gastronomiebetreiber weiterhin mit deutlich geringeren Umsätzen umgehen mußten.

Die Büroflächennutzungsart „Co-Working“ ist im Zuge von COVID-19 stark in den Fokus gerückt. Aufgrund des erhöhten Ertragsrisikos bei solchen Flächen, haben wir uns entschlossen, den Ertragsanteil von Co-Working Flächen am Gesamtertrag

des Fonds im Fonds nur gering zu halten, derzeit beträgt er ca. 3,5%. Der auf Objektebene größte Anteil einer Co-Working Fläche befindet sich mit ca. 20,0% im Objekt „Titán 8“ in Madrid, für die es im Berichtszeitraum in den Monaten April, Mai, Juni und August 2020 zu Zahlungsausfällen gekommen ist. Mit Voranschreiten von COVID-19 sieht sich der Mieter im Moment nicht in der Lage, seine Geschäftstätigkeit wirtschaftlich fortzuführen. Zur weiteren Klärung befinden wir uns aktuell in Abstimmung mit dem Mieter.

Darüber hinaus sind bei Büroflächen der sonstigen Objekte nur geringfügige Mietausfälle, wenn dann bei kleineren Mietern festzustellen. Insgesamt beliefen sich die Mietrückstände, die auf die Auswirkungen von COVID-19 zurückzuführen sind, zum Ende des Berichtszeitraums auf nur ca. 1,0% der jährlichen Gesamtnettosollmiete des Fonds.

Die laufenden Verhandlungen mit den Mietern zielen primär auf eine Rückzahlung der ausgesetzten Mieten ab. Insbesondere bei den Gastronomieflächen wird in Erwägung gezogen, Mietverträge gegen Gewährung von mietfreien Zeiten vorzeitig zu verlängern. Bei Co-Working-Flächen erwarten wir jedoch anhaltende wirtschaftliche Schwierigkeiten, so dass wir beispielsweise bei den genannten Flächen im Objekt „Titán 8“ eine vorzeitige Neuvermarktung in Verbindung mit einer anteiligen Reduzierung der mietvertraglichen Verpflichtungen präferieren.

Sämtliche individuelle Verhandlungen mit den Mietern werden im Interesse des Sondervermögens geführt, mit dem Ziel möglichst werthaltige Lösungen zu finden.

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 Marktriskopotential 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 1,1%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 19 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 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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir die eingeschlagene Fondsstrategie weiter vorantreiben. Die Strategie hatte u.a. zum Ziel, bestehende Konzentrationen an bestimmten Standorten zu reduzieren, was wir mit dem Verkauf einer Büroimmobilie im „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 in Barcelona und mit dem Verkauf des Objektes „Glaverbel“ in Brüssel stringent umsetzen konnten. In Abhängigkeit von der Marktentwicklung prüfen wir möglicherweise weitere Verkäufe.

Im Bereich des Asset Managements ist es uns trotz des COVID-19-bedingten Lockdowns in einzelnen europäischen Ländern gelungen, das Bestandsportfolio weiterhin zu optimieren. Aufgrund unserer europäischen Plattform mit lokalen Teams konnten wir Vermietungserfolge erzielen, engen Kontakt zu unseren Mietern halten und auf regionale Unterschiede im Umgang mit dem Virus gezielt reagieren.

Bisher erwies sich die Fondsstrategie im aktuellen Umfeld als robust. So waren auf der Ertragsseite mit ca. 1,0% der jährlichen Gesamtnettosollmiete nur sehr geringfügige Mietausfälle zu verzeichnen. Dennoch könnte sich eine weitere Ausbreitung von COVID-19 zeitversetzt auch stärker auf die europäischen Büroimmobilienmärkte und damit auf den Fonds auswirken. Eine mögliche Abschwächung der nationalen Wirtschaftsleistungen sowie damit einhergehende fiskalpolitische Maßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden.

UBS Real Estate GmbH



Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer



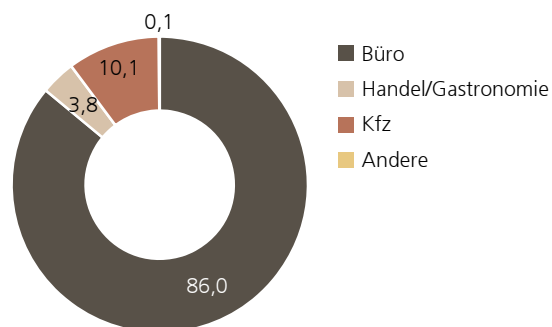
Gabriele Merz
Geschäftsführerin



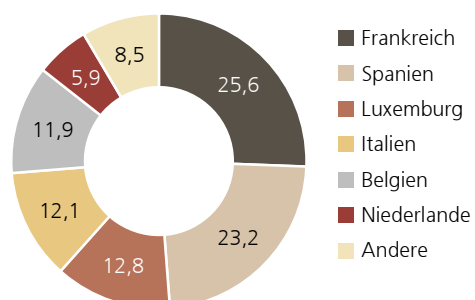
Jörg Sihler
Geschäftsführer

München, im November 2020

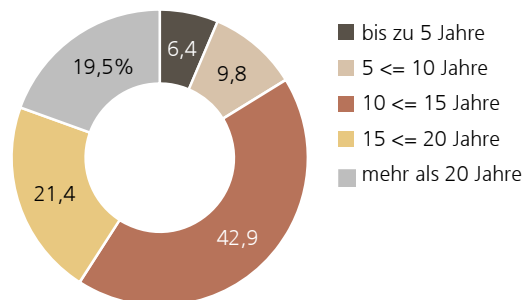
Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)¹



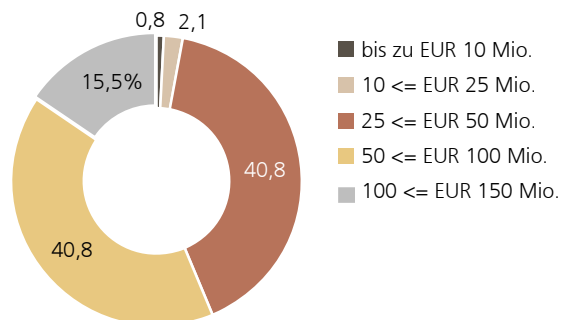
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)¹



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)	122.793	18,4	70.526	10,6
Gesamt	122.793	18,4	70.526	10,6

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 29,0% der Summe der Verkehrswerte nach § 254 KAGB auf, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß dem Beteiligungsanteil eingerechnet sind. Darüber hinaus wurde ein kurzfristiges Bankdarlehen über EUR 15,0 Mio. gemäß § 199 KAGB mit einer Quote in Höhe von 2,4% durch die Immobilien-Gesellschaft in Italien für das Sondervermögen aufgenommen. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von EUR 47,5 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 153,8 Mio. zur Verfügung.

Übersicht Restlaufzeiten der Kredite¹

	EUR in %
Unter 1 Jahr	27,6
1 – 2 Jahre	21,9
2 – 5 Jahre	50,5
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Zinsbindungsfristen¹

	EUR in %
Unter 1 Jahr	58,9
1 – 2 Jahre	21,9
2 – 5 Jahre	19,2
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Polnische Zloty	1.626	0,3
Gesamt	1.626	0,3

¹ Das kurzfristige Bankdarlehen nach § 199 KAGB über EUR 15,0 Mio. ist enthalten.

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Gesamtfondsvermögen				
Alle Angaben in EUR Mio.	31.8.2020	31.8.2019	31.8.2018	31.8.2017
Immobilien	478,1	466,1	542,6	624,4
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,0	38,1	15,7	
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	108,7	163,3	157,0	147,7
Liquiditätsanlagen	144,5	107,7	222,0	204,5
Sonstige Vermögensgegenstände	95,3	128,9	127,3	138,0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 207,7	./. 230,4	./. 219,6	./. 170,4
Fondsvermögen	618,9	673,8	845,0	944,2

Anteilklasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	609,2	670,5	845,0	944,2
Anteilumlauf (Stück)	56.582.011	67.142.281	87.854.233	101.573.245
Anteilwert (EUR)	10,77	9,99	9,62	9,30
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	0,12
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	31.3.2017
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,20	0,19	0,12
Tag der Ausschüttung		18.12.2019	18.12.2018	20.12.2017

Anteilklasse Q

Fondsvermögen in EUR Mio.	4,0	2,2	-	-
Anteilumlauf (Stück)	368.158,645	220.151	-	-
Anteilwert (EUR)	10,75	9,99	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,20	-	-
Tag der Ausschüttung		18.12.2019	-	-

Anteilklasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	5,8	1,1	-	-
Anteilumlauf (Stück)	535.031,972	108.032	-	-
Anteilwert (EUR)	10,81	9,97	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,20	-	-
Tag der Ausschüttung		18.12.2019	-	-

Renditen des Fonds

Geschäftsjahre	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Renditekennzahlen in %				
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,8	6,1	7,0	7,1
Bewirtschaftungsaufwand	./. 2,4	./. 2,0	./. 3,2	./. 3,0
Nettoertrag	3,4	4,1	3,8	4,1
Wertänderungen	8,4	3,7	3,1	0,0
Ausländische Ertragsteuern	./. 0,7	./. 0,4	./. 0,4	./. 0,3
Ausländische latente Steuern	./. 0,1	./. 0,2	./. 0,8	./. 0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	11,0	7,2	5,7	3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	14,8	9,1	6,9	4,0
Gesamtergebnis in Währung	14,8	9,1	6,9	4,0
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	14,8	9,1	6,9	4,0
II. Liquidität	./. 0,7	./. 0,4	./. 0,1	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	10,4	6,6	5,5	5,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			4,8	4,5
Anteilklasse I	10,0	5,9	-	-
Anteilklasse Q	9,8	2,7	-	-
Anteilklasse P	10,6	2,0	-	-

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2020

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 21)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	478.140.000,15		77,3
		478.140.000,15		77,3
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	108.662.227,06		
		108.662.227,06		17,6
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 33)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(3.311.913,12)	144.479.916,61		
		144.479.916,61		23,3
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(616.478,95)	28.500.743,99		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	36.973.911,68		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	342.516,56		
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.411.382,82		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(./ 24.800,53)	28.062.161,56		
		95.290.716,61		15,4
Summe Vermögensgegenstände		826.572.860,43		133,6
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	122.792.499,99	85.692.499,92	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(87.160,66)	3.355.937,68		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.143.400,25)	29.224.713,35		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(152.919,13)	8.274.840,08		
		163.647.991,10		26,5
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(981.441,45)	44.015.664,44		7,1
Summe Schulden		207.663.655,54		33,6
C. Fondsvermögen		618.909.204,89		100,0

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 21)			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		470.613.239,16
			470.613.239,16
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		106.951.693,29
			106.951.693,29
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 33)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(3.259.777,81)		142.205.549,68
			142.205.549,68
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(606.774,49)		28.052.092,36
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.391.877,57
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		337.124,76
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.389.165,18
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(./ 24.410,13)		27.620.413,97
			93.790.673,84
Summe Vermögensgegenstände			813.561.155,97
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	84.343.549,90	120.859.530,99
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(85.788,60)		3.303.109,35
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.125.401,13)		28.764.665,18
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(150.511,92)		8.146.248,35
			161.073.553,87
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(965.991,84)		43.322.780,81
Summe Schulden			204.396.334,68
C. Fondsvermögen			609.164.821,29

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 21)			
1. Geschäftsgrundstücke			3.058.065,73
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
			3.058.065,73
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen			694.976,86
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
			694.976,86
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 33)			
1. Bankguthaben			924.057,97
(davon in Fremdwährung)	(21.182,18)		
			924.057,97
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			182.283,74
(davon in Fremdwährung)	(3.942,85)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			236.476,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			2.190,65
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			9.026,86
(davon in Fremdwährung)	(9.026,86)		
5. Andere			179.478,68
(davon in Fremdwährung)	(./ 158,62)		
			609.455,96
Summe Vermögensgegenstände			5.286.556,52
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			785.350,60
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB		548.068,13	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			21.463,75
(davon in Fremdwährung)	(557,46)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			186.914,07
(davon in Fremdwährung)	(7.312,91)		
4. anderen Gründen			52.210,89
(davon in Fremdwährung)	(978,03)		
			1.045.939,31
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(6.277,06)		
			281.513,35
Summe Schulden			1.327.452,66
C. Fondsvermögen			3.959.103,86

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 21)			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.468.695,26
			4.468.695,26
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.015.556,91
			0,00
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 33)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(30.963,13)		1.350.308,96
			1.350.308,96
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(5.761,61)		266.367,89
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		345.558,08
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.201,15
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(13.190,78)		13.190,78
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(./ 231,78)		262.268,91
			890.586,81
Summe Vermögensgegenstände			7.725.147,94
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	800.881,89	1.147.618,40
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(814,60)		31.364,58
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(10.686,21)		273.134,10
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(1.429,18)		76.380,84
			1.528.497,92
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(9.172,55)		411.370,28
Summe Schulden			1.939.868,20
C. Fondsvermögen			5.785.279,74

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2020

Das Sondervermögen wird aus drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“ gebildet. Eine detaillierte Darstellung über die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse ist der Vermögensübersicht zu entnehmen. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte, den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögens verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 54,9 Mio. und beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf EUR 618,9 Mio. Zum Stichtag beträgt der Anteilwert / Rücknahmepreis in der Anteilklasse I EUR 10,77, in der Anteilklasse Q EUR 10,75 und in der Anteilklasse P EUR 10,81.

Immobilien

Der Immobilienbestand setzt sich zum Geschäftsjahresende aus insgesamt 16 Liegenschaften zusammen, davon werden elf direkt und fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen zeigt zum Stichtag einen Wert von EUR 478,1 Mio.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte stieg im Geschäftsjahr um EUR 12,0 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Geschäftsgrundstücke insgesamt um ein Objekt erhöht. Die Fertigstellung des Bauvorhaben „Pleyad 4.1“ führte zu einem Anstieg des Wertes der Geschäftsgrundstücke (EUR 42,1 Mio.). Die Baurechtsreserve „Pleyad 4.2“ (EUR 5,3 Mio.) und die Wertfortschreibung der Bestandsobjekte (EUR 11,5 Mio.) ergab eine weitere Erhöhung der Geschäftsgrundstücke. Demgegenüber stehen der Verkauf einer spanischen Liegenschaft, die den Wert der Geschäftsgrundstücke verringerte (EUR 46,9 Mio.).

Auf dem Grundstück der Liegenschaft „Pleyad 1,2“ wurde das Bauprojekt „Pleyad 4.1“ in Frankreich im Juli 2020 fertiggestellt. Die Baukosten betrugen EUR 38,1 Mio.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Beteiligungsvermögen von EUR 108,7 Mio. hat sich im Vergleich zum Vorjahr zum Stichtag um EUR 54,6 Mio. reduziert. Dieser Rückgang beruht hauptsächlich auf dem Verkauf des Objektes „Glaverbel“ aus der belgischen Beteiligung und auf den damit verbundenen Kapitalherabsetzungen für „Glaverbel Leasehold“ (EUR 61,0 Mio.) und „Glaverbel Freehold“ (EUR 5,4 Mio.). Demgegenüber stehen die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften sowie die Neubewertungen der Liegenschaften. Die in Italien gehaltene Immobilien-Gesellschaft weist zum Stichtag ein Vermögen von insgesamt EUR 60,1 Mio. aus. Das belgische Beteiligungsvermögen zeigt einen Wert von EUR 39,1 Mio. und verteilt sich auf fünf Gesellschaften. Das Beteiligungsvermögen der slowakischen Immobilien-Gesellschaft beläuft sich auf EUR 9,5 Mio.

Liquiditätsanlagen

Kontokorrentkonten EUR 115,0 Mio., Tagesgelder EUR 27,0 Mio. sowie Kautionen über EUR 2,5 Mio. ergeben Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 144,5 Mio. Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, zeigen Positionen in Polnische Zloty über umgerechnet insgesamt EUR 3,3 Mio.

Negative Zinsen in Höhe von EUR 0,3 Mio. sind im Geschäftsjahr für Liquiditätsanlagen angefallen. Weitere Informationen enthält Seite 33 „Bestand der Liquidität“.

Sonstige Vermögensgegenstände

„Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 28,5 Mio.), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (EUR 37,0 Mio.), „Zinsansprüche“ (EUR 0,3 Mio.), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (EUR 1,4 Mio.) und „Andere“ Forderungen (EUR 28,1 Mio.) stellen die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von EUR 95,3 Mio. dar.

Die „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ resultieren aus Mietforderungen (EUR 16,7 Mio.) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (EUR 11,8 Mio.). Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 12,0 Mio. sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen. In den „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ betreffen umgerechnet EUR 0,6 Mio. Polnische Zloty.

Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Belgien (EUR 21,0 Mio.), in der Slowakei (EUR 12,2 Mio.) und in Italien (EUR 3,8 Mio.) gewährt wurden, ergeben „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“.

Durch die Rückführung des Gesellschafterdarlehens der Immobilien-Gesellschaft in Italien in Höhe von EUR 30,0 Mio. wurden die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ und die „Zinsansprüche“ an Immobilien-Gesellschaften in Italien reduziert. In Belgien erfolgten Teilrückführungen der Gesellschafterdarlehen der Immobilien-Gesellschaften über insgesamt EUR 0,5 Mio.

„Zinsansprüche“ bestehen aus Zinsforderungen für die oben genannten Gesellschafterdarlehen (EUR 0,3 Mio.).

Die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ in Höhe von EUR 1,4 Mio. setzen sich zusammen aus dem Objekt „Titán 8“ in Madrid (EUR 1,1 Mio.) sowie aus der Liegenschaft „Pleyad 4.1“ (EUR 0,3 Mio.).

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von EUR 0,7 Mio., vor allem aus dem Verkauf des Teilgrundstücks „Pleyad 5“ sowie Forderungen aus Verwaltungskosten über EUR 10,1 Mio., die im Wesentlichen Frankreich (EUR 8,9 Mio.) betreffen. Weiterhin bestehen Forderungen an Finanzbehörden (EUR 16,7 Mio.) und Forderungen aus Anteilumsatz aus noch abzurechnenden Anteilen (EUR 0,6 Mio.). Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag der anderen Forderungen lautet auf Polnischen Zloty mit umgerechnet TEUR -24,8.

Verbindlichkeiten

Zum 31. August 2020 belaufen sich die Verbindlichkeiten auf insgesamt EUR 163,6 Mio. und enthalten Verbindlichkeiten aus Krediten (EUR 122,8 Mio.), aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (EUR 3,3 Mio.), aus Grundstücksbewirtschaftung (EUR 29,2 Mio.) sowie aus anderen Gründen (EUR 8,3 Mio.).

Die Verbindlichkeiten aus Krediten haben sich gegenüber dem Vorjahr um Mio. 3,7 EUR reduziert. Der Rückgang ergibt sich

aus der Darlehensrückführung aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 (EUR 17,3 Mio.). Demgegenüber steht die Darlehenserhöhung für die Liegenschaft „Crescendo“ (EUR 13,6 Mio.).

Die noch offenen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von insgesamt EUR 3,3 Mio. stehen im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Gebäudes Pleyad 4.1 in Paris (EUR 3,2 Mio.) sowie mit den Mieterausbauten des Objektes „Koszykowa 54“ in Warschau (EUR 0,1 Mio., gebucht jedoch in Polnischen Zloty).

Bei den Mietvorauszahlungen (EUR 2,4 Mio.), Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 11,9 Mio.) und sonstigen Verbindlichkeiten (EUR 14,9 Mio.) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung. Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten mit EUR 11,8 Mio. gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (EUR 13,0 Mio.) und Kautionen (EUR 1,9 Mio.). Mit EUR 1,1 Mio. bezieht sich der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten auf die Grundstücksbewirtschaftung, lautet auf Polnische Zloty und beinhaltet Kautionen (EUR 0,6 Mio.), Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 0,5 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen (EUR 35,6).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren aus Verbindlichkeiten aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich der verkauften Liegenschaft „Merton's Mitte“ (EUR 3,3 Mio.) und des verkauften Objektes „Merton's Passage“ in Frankfurt (EUR 0,3 Mio.) sowie aus Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (EUR 1,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Liegenschaften (EUR 1,3 Mio.), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (EUR 0,5 Mio.), abgegrenzte Darlehenszinsen (EUR 0,2 Mio.) und sonstige andere Verbindlichkeiten (EUR 1,2 Mio.). Die Verbindlichkeiten, die in Fremdwährung ausgewiesen werden, betreffen mit EUR 0,2 Mio. Polnische Zloty.

Rückstellungen

Zum Geschäftsjahresende sind die „Rückstellungen“ um EUR 2,6 Mio. auf EUR 44,0 Mio. gestiegen und enthalten Rückstellungen für latente Steuern (EUR 39,0 Mio.), Rückstellungen für Instandhaltung (EUR 0,6 Mio.) und Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (EUR 4,4 Mio.). In den gesamten Rückstellungen werden umgerechnet EUR 1,0 Mio. in Polnische Zloty als Rückstellungen für latente Steuern ausgewiesen.

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 31.8.2020 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, 28045 Madrid, Calle Titán 8, „Titán 8“
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	Jan 18
Bau- / Umbaujahr	2003	2008
Grundstücksgröße (m²)	24.285	2.972
Nutzfläche Gewerbe (m²)	38.100	10.634
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	103,1	53,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	102,5	51,4
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	102,8	52,4
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	52,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	6.928,3	2.510,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	53	58
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	1,5 ¹
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	44,4	70,8
Leerstand in % der Nutzfläche	1,0	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,9	3,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,8	3,1
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	7.040,8	2.406,6
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,4	4,4
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	Finanzdienstleistung/ Energieversorgung

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 46-64, Rue Pleyel, „Pleyad 4.1“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, „Pleyad 4.2“
Art des Grundstücks	G	U
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 71; H/G:29	-
Erwerbsdatum	Jul 20	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	2020	-
Grundstücksgröße (m²)	3.475	3.236
Nutzfläche Gewerbe (m²)	9.447	-
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	43,3	5,3
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	41,0	5,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	42,1	5,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	20,9	1,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.746,1	-
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	70	-
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,3²	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	46,7	-
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0³	-
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,8	-
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	0,0³	-
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	0,0³	-
Branche des Hauptmieters	Getränkehersteller	-

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 1,2“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 5“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 84; H/G: 12; F:3, A: 2	-
Erwerbsdatum	Feb 02	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	1971 (2012), 1992, 1949	-
Grundstücksgröße (m²)	7.195	4.509
Nutzfläche Gewerbe (m²)	12.853	-
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	26,5	5,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	24,4	5,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	25,5	5,4
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	31,3	7,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.835,1	-
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	46	-
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	8,4	5,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	14,2	-
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0 ³	-
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,8	-
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	1.459,1	-
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	3,7	-
Branche des Hauptmieters	Medien	-

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 53, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 3“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 1 – 3, Place de la Berline, „Pleyad 6/7“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 03	Mai 02
Bau- / Umbaujahr	2006	1994, 1999
Grundstücksgröße (m²)	6.704	6.073
Nutzfläche Gewerbe (m²)	16.173	13.439
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	52,2	41,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	50,9	41,5
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	51,5	41,5
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	37,1	28,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	3.562,0	2.741,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56	47
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	13,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	24,0	7,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	23,8	2,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,3	3,5
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	2.659,0	2.628,2
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,1	6,3
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer	Technologie

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	LU, 1855 Luxemburg - Kirchberg, 33A, Av. J. F. Kennedy, „Crescendo“	NL, 2595 AN Den Haag, Wilhelmina van Pruisenweg 104 „The HeadQuarter“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 95; H/G:3; A: 2	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 04	Dez 00
Bau- / Umbaujahr	2007	2002
Grundstücksgröße (m²)	4.527	5.163 ⁴
Nutzfläche Gewerbe (m²)	11.825	17.425
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	86,1	41,2
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	85,3	37,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	85,7	39,1
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	58,1	36,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	4.650,1	2.706,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	57	52
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,3	2,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	56,7	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	10,9
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	4,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,6	2,2
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	5.441,7	2.645,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	8,9	6,9
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	IT-Dienstleistung/Öffentlicher Sektor

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lage des Grundstücks

PL, 00-675 Warschau, Ul.
Koszykowa 54,
„Koszykowa 54“

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 93; H/G: 7
Erwerbsdatum	Mrz 05
Bau- / Umbaujahr	1993
Grundstücksgröße (m²)	2.750
Nutzfläche Gewerbe (m²)	10.597
Nutzfläche Wohnen (m²)	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	27,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	26,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	26,9
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	19,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	1.894,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	43
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	10,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	15,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	9,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,7
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	1.654,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	5,5
Branche des Hauptmieters	Behörde/ 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 8,1 Mio. zum 31.12.2019	EUR 4,4 Mio. zum 31.12.2019
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Kaufpreis (in EUR Mio.)	21,2	15,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,5	0,5
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	8.708,9	8.476,9

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)	12.478	13.237
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	31,2	34,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	31,9	32,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	31,6	33,6
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.317,6	2.392,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	60	60
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,9	7,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	47,5	56,2
Leerstand in % der Nutzfläche	17,1	6,5
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	38,2	14,7
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,3	4,1
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	1.296,5	1.950,2
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	4,1	5,8
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, Belgien

Gesellschaftskapital	EUR 3,2 Mio. zum 31.12.2019	EUR 61,9 Mio. zum 31.12.2019
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Okt 07	Mrz 08
Kaufpreis (in EUR Mio.)	10,0	71,7
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,1
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	3.842,7	-

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

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

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 94; H/G: 6
Erwerbsdatum	Okt 07
Bau- / Umbaujahr	2008
Grundstücksgröße (m²)	2.101
Nutzfläche Gewerbe (m²)	6.872
Nutzfläche Wohnen (m²)	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	14,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	13,9
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	14,1
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	1.218,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	58
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	61,2
Leerstand in % der Nutzfläche	58,5
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	55,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,4
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	838,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	5,9

Branche des Hauptmieters

Informationstechnologie

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

FIN ZETA S.r.l.;
Sitz in Bozen, Italien

Gesellschaftskapital	EUR 5,4 Mio. zum 31.12.2019	EUR 45,5 Mio. zum 31.12.2019
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Apr 08	Dez 01
Kaufpreis (in EUR Mio.)	4,9	46,1
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,7	0,7
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	-	3.725,0

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

IT, 20141 Mailand,
Via Bazzi/
Via Giovanni Spadolini 7
„Centro Leoni“, Gebäude B

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	2006
Grundstücksgröße (m²)	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m²)	25.713
Nutzfläche Wohnen (m²)	-
Ausstattungsmerkmale	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	80,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	80,7
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	80,8
Kaufpreis (in EUR Mio.)	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	5.906,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	7,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	18,6
Leerstand in % der Nutzfläche	4,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	21,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,9
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	4.109,7
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	5,1

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 7,9 Mio. zum 31.12.2019
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.)	30,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	29,7
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	30,1
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.144,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	47
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	43,3
Leerstand in % der Nutzfläche	0,3
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	1,9
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,1
Ist-Miete 1.9.2019 – 31.8.2020 (in TEUR)	1.864,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	6,2
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag EUR 668,2 Mio.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 108,0%.

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 0,2 Mio. der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von EUR 1,1 Mio. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 7,4 Jahre.

² Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 292,1 und betreffen mit TEUR 292,1 Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 1,5% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden TEUR 0,5 der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von TEUR 287,2. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 9,8 Jahre.

³ Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

⁴ Es besteht ein ewiges, unentgeltliches sowie dinglich gesichertes Nutzungs- bzw. Überbauungsrecht nach niederländischem Recht.

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2020

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
ES, 08940 Barcelona – Cornellà	Avinguda de la Fama, Avinguda del Maresme, „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7	17.01.2020
BE, 1170 Brüssel	Chaussée de la Hulpe 166, „Glaverbel Leasehold“	11.03.2020
BE, 1170 Brüssel	Chaussée de la Hulpe 166, „Glaverbel Freehold“	11.03.2020

Vermögensaufstellung zum 31.8.2020 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Gesamtbestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	120.608.561,53	19,5
Frankreich	6.655.124,11	1,1
Spanien	6.429.419,36	1,0
Niederlande	3.958.695,19	0,6
Luxemburg	3.856.980,90	0,6
Polen	2.807.341,74	0,5
Portugal	163.793,78	0,0
Bankguthaben gesamt	144.479.916,61	23,3

Vermögensaufstellung zum 31.8.2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds			Anteil am Fondsvermögen in %
	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		28.500.743,99	
(davon in Fremdwährung)	(616.478,95)		
davon Betriebskostenvorlagen		11.802.593,49	
davon Mietforderungen		16.696.694,13	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		36.973.911,68	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		342.516,56	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien		1.411.382,82	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		28.062.161,56	
(davon in Fremdwährung)	(./ 24.800,53)		
davon Forderungen aus Anteilsatz		568.544,48	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		95.290.716,61	15,4
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		122.792.499,99	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		85.692.499,92	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		3.355.937,68	
(davon in Fremdwährung)	(87.160,66)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		29.224.713,35	
(davon in Fremdwährung)	(1.143.400,25)		
4. anderen Gründen		8.274.840,08	
(davon in Fremdwährung)	(152.919,13)		
davon aus Anteilsatz		./ 0,08	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		163.647.991,10	26,5
III. Rückstellungen		44.015.664,44	7,1
(davon in Fremdwährung)	(981.441,45)		
Fondsvermögen (EUR)		618.909.204,89	
Umlaufende Anteile (Stück)		57.485.201,617	

Devisenkurse per Stichtag 28. August 2020:

Polnische Zloty: EUR 1 = PLN 4,3915

Tschechische Kronen: EUR 1 = CZK 26,2075

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			28.052.092,36
(davon in Fremdwährung)	(606.774,49)		
davon Betriebskostenvorlagen		11.616.799,99	
davon Mietforderungen		16.433.858,92	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			36.391.877,57
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			337.124,76
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			1.389.165,18
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			27.620.413,97
(davon in Fremdwährung)	(./ 24.410,13)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		559.594,59	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			93.790.673,84

II. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten			120.859.530,99
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		84.343.549,90	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			3.303.109,35
(davon in Fremdwährung)	(85.788,60)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			28.764.665,18
(davon in Fremdwährung)	(1.125.401,13)		
4. anderen Gründen			8.146.248,35
(davon in Fremdwährung)	(150.511,92)		
davon aus Anteilumsatz		./ 0,08	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			161.073.553,87

III. Rückstellungen

(davon in Fremdwährung)	(965.991,84)		43.322.780,81
-------------------------	--------------	--	----------------------

Fondsvermögen (EUR)**609.164.821,29****Umlaufende Anteile (Stück)****56.592.011****Anteilwert (EUR)****10,77**

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			182.283,74
(davon in Fremdwährung)	(3.942,85)		
davon Betriebskostenvorlagen		75.486,49	
davon Mietforderungen		106.787,94	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			236.476,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			2.190,65
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			9.026,86
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			179.478,68
(davon in Fremdwährung)	(./ 158,62)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		3.636,27	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			609.455,96
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			785.350,60
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		548.068,13	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			21.463,75
(davon in Fremdwährung)	(557,46)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			186.914,07
(davon in Fremdwährung)	(7.312,91)		
4. anderen Gründen			52.210,89
(davon in Fremdwährung)	(978,03)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			1.045.939,31
III. Rückstellungen			281.513,35
(davon in Fremdwährung)	(6.277,06)		
Fondsvermögen (EUR)			3.959.103,86
Umlaufende Anteile (Stück)			368.158,645
Anteilwert (EUR)			10,75

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			266.367,89
(davon in Fremdwährung)	(5.761,61)		
davon Betriebskostenvorlagen		110.307,01	
davon Mietforderungen		156.047,27	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			345.558,08
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			3.201,15
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			13.190,78
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			262.268,91
(davon in Fremdwährung)	(./ 231,78)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		5.313,62	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			890.586,81
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			1.147.618,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		800.881,89	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			31.364,58
(davon in Fremdwährung)	(814,60)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			273.134,10
(davon in Fremdwährung)	(10.686,21)		
4. anderen Gründen			76.380,84
(davon in Fremdwährung)	(1.429,18)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			1.528.497,92
III. Rückstellungen			411.370,28
(davon in Fremdwährung)	(9.172,55)		
Fondsvermögen (EUR)			5.785.279,74
Umlaufende Anteile (Stück)			535.031,972
Anteilwert (EUR)			10,81

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2019 bis 31.8.2020

Gesamt-Fonds			
	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			./ 227.930,19
(davon in Fremdwährung)	(33,65)		
3. Sonstige Erträge			4.241.868,99
(davon in Fremdwährung)	(100.086,71)		
4. Erträge aus Immobilien			26.498.011,19
(davon in Fremdwährung)	(1.554.031,95)		
Summe der Erträge			30.511.949,99
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			8.403.855,44
a) davon Betriebskosten	(119.693,97)	1.314.182,59	
(davon in Fremdwährung)			
b) davon Instandhaltungskosten	(35.398,68)	2.548.212,08	
(davon in Fremdwährung)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	(3.628,52)	1.959.548,70	
(davon in Fremdwährung)			
d) davon sonstige Kosten	(73.896,40)	2.581.912,07	
(davon in Fremdwährung)			
3. Ausländische Steuern	(86.762,60)		2.625.158,39
(davon in Fremdwährung)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	(0,00)		2.156.993,89
(davon in Fremdwährung)			
5. Verwaltungsvergütung			4.272.152,58
6. Verwahrstellenvergütung			179.497,29
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			234.229,05
8. Sonstige Aufwendungen	(117.893,86)		1.769.094,62
(davon in Fremdwährung)			
davon Sachverständigenkosten		386.126,57	
(davon in Fremdwährung)	(16.834,44)		
Summe der Aufwendungen			19.640.981,26
III. Ordentlicher Nettoertrag			10.870.968,73

Anteilkategorie I

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			/ 225.844,12
(davon in Fremdwährung)	(33,72)		
3. Sonstige Erträge			4.192.696,19
(davon in Fremdwährung)	(98.519,85)		
4. Erträge aus Immobilien			26.220.751,26
(davon in Fremdwährung)	(1.538.277,22)		
Summe der Erträge			30.187.603,33

II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten			8.316.385,16
a) davon Betriebskosten		1.303.054,16	
(davon in Fremdwährung)	(118.466,19)		
b) davon Instandhaltungskosten		2.518.571,07	
(davon in Fremdwährung)	(35.185,55)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.940.349,39	
(davon in Fremdwährung)	(3.589,99)		
d) davon sonstige Kosten		2.554.410,54	
(davon in Fremdwährung)	(73.056,57)		
3. Ausländische Steuern			2.600.231,63
(davon in Fremdwährung)	(85.847,77)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			2.134.239,52
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Verwaltungsvergütung			4.229.207,20
6. Verwahrstellenvergütung			176.671,35
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			231.921,15
8. Sonstige Aufwendungen			1.751.858,96
(davon in Fremdwährung)	(116.643,66)		
davon Sachverständigenkosten		382.035,29	
(davon in Fremdwährung)	(16.653,81)		
Summe der Aufwendungen			19.440.514,97

III. Ordentlicher Nettoertrag**10.747.088,36**

Anteilkasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			/./ 1.182,37
(davon in Fremdwährung)	(./ 0,02)		
3. Sonstige Erträge			23.568,90
(davon in Fremdwährung)	(639,32)		
4. Erträge aus Immobilien			141.745,14
(davon in Fremdwährung)	(8.150,55)		

Summe der Erträge			164.131,67
--------------------------	--	--	-------------------

II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten			45.294,34
a) davon Betriebskosten		5.943,58	
(davon in Fremdwährung)	(645,37)		
b) davon Instandhaltungskosten		14.431,66	
(davon in Fremdwährung)	(138,18)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		10.736,48	
(davon in Fremdwährung)	(19,42)		
d) davon sonstige Kosten		14.182,62	
(davon in Fremdwährung)	(413,70)		
3. Ausländische Steuern			13.477,71
(davon in Fremdwährung)	(470,80)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			11.579,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Verwaltungsvergütung			19.637,07
6. Verwahrstellenvergütung			1.148,13
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			1.227,25
8. Sonstige Aufwendungen			9.218,45
(davon in Fremdwährung)	(638,08)		
davon Sachverständigenkosten		2.093,40	
(davon in Fremdwährung)	(92,49)		

Summe der Aufwendungen			101.582,82
-------------------------------	--	--	-------------------

III. Ordentlicher Nettoertrag			62.548,85
--------------------------------------	--	--	------------------

Anteilkasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			/./ 903,70
(davon in Fremdwährung)	(./ 0,05)		
3. Sonstige Erträge			25.603,90
(davon in Fremdwährung)	(927,54)		
4. Erträge aus Immobilien			135.514,79
(davon in Fremdwährung)	(7.604,18)		

Summe der Erträge			160.214,99
--------------------------	--	--	-------------------

II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten			42.175,94
a) davon Betriebskosten		5.184,85	
(davon in Fremdwährung)	(582,41)		
b) davon Instandhaltungskosten		15.209,35	
(davon in Fremdwährung)	(74,95)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		8.462,83	
(davon in Fremdwährung)	(19,11)		
d) davon sonstige Kosten		13.318,91	
(davon in Fremdwährung)	(426,13)		
3. Ausländische Steuern			11.449,05
(davon in Fremdwährung)	(444,03)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			11.174,50
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Verwaltungsvergütung			23.308,31
6. Verwahrstellenvergütung			1.677,81
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			1.080,65
8. Sonstige Aufwendungen			8.017,21
(davon in Fremdwährung)	(612,12)		
davon Sachverständigenkosten		1.997,88	
(davon in Fremdwährung)	(88,14)		

Summe der Aufwendungen			98.883,47
-------------------------------	--	--	------------------

III. Ordentlicher Nettoertrag			61.331,52
--------------------------------------	--	--	------------------

Gesamt-Fonds			
	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			16.514.801,32
a) aus Immobilien		16.514.801,32	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			./ 232.218.560,00
a) aus Immobilien		./ 232.218,560,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			16.282.582,76
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./ 2.661.641,04
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			24.491.910,45
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			45.320.372,08
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 13.171.989,88
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			32.148.382,20
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			56.640.292,65

Anteilklasse I			
	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			16.359.209,83
a) aus Immobilien		16.359.209,83	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			/./ 230.030,75
a) aus Immobilien		/./ 230.030,75	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			16.129.179,08
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			/./ 2.820.746,38
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			24.055.521,06
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			44.701.960,32¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			/./ 12.975.318,87¹
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			31.726.641,45
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			55.782.162,51

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2020.

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
<hr/>			
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			90.343,77
a) aus Immobilien		90.343,77	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			./ 1.270,35
a) aus Immobilien		./ 1.270,35	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<hr/>			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			89.073,42
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			29.794,40
<hr/>			
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			181.416,67
<hr/>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			251.465,11¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 81.175,84¹
<hr/>			
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			170.289,27
<hr/>			
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			351.705,94

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2020.

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
<hr/>			
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			65.247,72
a) aus Immobilien		65.247,72	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			./ 917,46
a) aus Immobilien		./ 917,46	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
<hr/>			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			64.330,26
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			129.310,94
<hr/>			
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			254.972,72
<hr/>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			366.946,65¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 115.495,17¹
<hr/>			
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			251.451,48
<hr/>			
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			506.424,20

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2020.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“ werden die drei Anteilklassen genannt, die das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien ergeben. Allen drei Anteilklassen werden mit einem Aufteilungsschlüssel übergreifende, anteilig zu verteilende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle zugerechnet. Dieser resultiert aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen. Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung werden sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse zugerechnet.

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

Erträge

Im Geschäftsjahr 2020 bestehen „Erträge“ in Höhe von insgesamt EUR 30,5 Mio. Diese setzen sich zusammen aus „Erträge aus Immobilien“ (EUR 26,5 Mio.), „Sonstige Erträge“ (EUR 4,2 Mio.), negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ und negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) sowie sonstige Zinserträge (von insgesamt EUR 0,2 Mio.).

Im Vergleich zum Vorjahr sind die „Erträge aus Immobilien“ über EUR 26,5 Mio. um EUR 3,5 Mio. zurückgegangen. Die Verringerung ergibt sich vor allem aufgrund der verkauften Liegenschaft in Spanien und der im vorherigen Geschäftsjahr verkauften Immobilien in Polen, Nürnberg und Frankreich.

„Sonstige Erträge“ umfassen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (EUR 1,3 Mio.) und andere sonstige Erträge (EUR 2,9 Mio.), die hauptsächlich aufgrund bisheriger Verkäufe inländischer Liegenschaften bestehen.

Die negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ (EUR 0,3 Mio.) und die negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (TEUR 14,9 vor Quellensteuer) setzen sich im Wesentlichen aus negativen Zinsen aus Tagesgeldern, Festgeldern und Girokonten zusammen. Demgegenüber stehen sonstige Erträge aus einem Rechtsstreit wegen Baumängel des bereits verkauften Objektes „Crescendo“ in Luxemburg (TEUR 90,5).

Aufwendungen

Im Geschäftsjahr ergeben sich „Aufwendungen“ von insgesamt EUR 19,6 Mio.

„Bewirtschaftungskosten“ von EUR 8,4 Mio. beinhalten die nicht umlagefähigen Betriebskosten (EUR 1,3 Mio.) sowie „Instandhaltungskosten“ (EUR 2,5 Mio.), die aus laufenden Instandhaltungsmaßnahmen im Berichtsjahr resultieren. „Kosten der Immobilienverwaltung“ (EUR 2,0 Mio.) und „Sonstige Kosten“ (EUR 2,6 Mio.) zählen zu den „Bewirtschaftungskosten“. Die „Sonstigen Kosten“ enthalten vor allem Kosten aus der Auflösung der abgegrenzten mietfreien Zeiten für das im Geschäftsjahr verkaufte Objekt „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 in Barcelona (EUR 1,0 Mio.) und Kosten der Erst- und Neuvermietung

(EUR 0,7 Mio.) sowie Kosten aufgrund der Abstimmung des Mietkautionsskontos der Liegenschaft „Titán 8“ in Madrid (EUR 0,2 Mio.) und der nicht abzugsfähigen Vorsteuer aus Vorjahren für das Objekt „The HeadQuarter“ in Den Haag, Niederlande (EUR 0,1 Mio.).

Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte bilden hauptsächlich „Ausländische Steuern“ von EUR 2,6 Mio.

„Zinsen aus Kreditaufnahmen“ für Bankdarlehen auf Fondsebene betragen EUR 2,2 Mio.

Die „Verwaltungsvergütung“ beläuft sich auf EUR 4,3 Mio., die „Verwahrstellenvergütung“ EUR 0,2 Mio. und „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ EUR 0,2 Mio.

Bei der Verwaltungsvergütung werden die sich ergebenden unterschiedlichen Berechnungen auf die Anteilklassen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet und diesen nicht anteilig zugerechnet. Auf die Anteilklasse I entfallen hiervon Vergütung der Fondsverwaltung in Höhe von EUR 4,2 Mio., auf „Q“ TEUR 19,6 und auf die Anteilklasse P TEUR 23,3.

„Sonstige Aufwendungen“ von EUR 1,7 Mio. setzen sich zusammen aus Steuer- und Rechtsberatungskosten (EUR 1,3 Mio.), „Sachverständigenkosten“ (EUR 0,4 Mio.) und sonstigen Kosten gemäß BAB (TEUR 23,3).

Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ ergibt sich aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beträgt für die abgelaufene Berichtsperiode EUR 10,9 Mio.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Gewinnsteuern gezahlt wurden, mindert sich der realisierte Gewinn um den gezahlten Betrag.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Bei dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ handelt es sich insgesamt um einen realisierten Gewinn von EUR 16,3 Mio., der vor allem die Anteilklasse I in Höhe von EUR 16,1 Mio. betrifft. Die Anteilklassen Q und P weisen jeweils einen realisierten Gewinn von EUR 0,1 Mio. aus.

Der realisierte Gewinn der Anteilklasse I ist hauptsächlich zurückzuführen auf die im Geschäftsjahr verkaufte Liegenschaft in Spanien „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR -2,7 Mio. verhindert, dass der ausschüttungsfähige Betrag über EUR 0,20 in der Anteilklasse I, über EUR 0,20 in der Anteilklasse Q und in Höhe von EUR 0,19 in der Anteilklasse P (siehe Verwendungsrechnung) durch bisherige Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen (Ausgaben / Rücknahmen) beeinflusst wird. Im Rahmen eines

Ertragsausgleichsverfahrens sind alle ordentlichen und außerordentlichen Erträge und Aufwendungen, die im Geschäftsjahr bis zum Anteilumsatz erfasst wurden sowie der Vortrag aus dem Vorjahr zu berücksichtigen und werden in dieser Position ausgewiesen (§ 11 Abs. 4 KARBV).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt EUR 24,5 Mio. ergibt sich vorrangig in der Anteilklasse I (EUR 24,1 Mio.) aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von EUR 10,9 Mio. und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ von EUR 16,3 Mio. sowie dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ über EUR -2,7 Mio.

In der Anteilklasse Q wird das realisierte Ergebnis mit EUR 0,2 Mio. und in der Anteilklasse P mit EUR 0,2 Mio. ausgewiesen. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum EUR 32,1 Mio. Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien / Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Diese können z.B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

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

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ resultiert aus der Differenz des realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres und des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste) und ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt EUR 56,6 Mio.

Verwendungsrechnung zum 31.8.2020 mit Erläuterung

	Anteilklasse I		Anteilklasse Q		Anteilklasse P	
	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	30.943.875,24	0,55	203.802,37	0,55	263.123,73	0,50
1. Vortrag aus dem Vorjahr	6.888.354,18	0,12	22.385,70	0,06	8.151,01	0,02
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	24.055.521,06	0,43	181.416,67	0,49	254.972,72	0,48
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	19.627.473,04	0,35	130.170,64	0,35	161.467,65	0,31
1. Einbehalt gemäß § 252 Abs. 1 KAGB	513.567,11	0,01	2.783,08	0,01	2.649,84	0,01
2. Vortrag auf neue Rechnung	19.113.905,93	0,34	127.387,56	0,34	158.817,81	0,30
III. Gesamtausschüttung	11.316.402,20	0,20	73.631,73	0,20	101.656,07	0,19
1. Endausschüttung	11.316.402,20	0,20	73.631,73	0,20	101.656,07	0,19
a) Barausschüttung	11.316.402,20	0,20	73.631,73	0,20	101.656,07	0,19

Anteilklasse I

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse I EUR 6,9 Mio. (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2019).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse I ein realisiertes Ergebnis in Höhe von EUR 24,1 Mio. erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 43) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von EUR 0,5 Mio. für Anteilklasse I aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von EUR 19,1 Mio. vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 56.582.011 umlaufenden Anteilen beläuft sich die Endausschüttung auf insgesamt EUR 11,3 Mio. Pro Anteil werden somit EUR 0,20 ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse Q

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse Q TEUR 22,4 (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2019).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse Q ein realisiertes Ergebnis in Höhe von EUR 0,2 Mio. erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 44) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von TEUR 2,8 für Anteilklasse Q aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von EUR 0,1 Mio. vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 368.158,645 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt EUR 0,1 Mio. Pro Anteil werden somit EUR 0,20 ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse P**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse P TEUR 8,2 (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2019).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse P ein realisiertes Ergebnis in Höhe von EUR 0,3 Mio. erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 45) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von TEUR 2,6 für Anteilklasse P aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von EUR 0,2 Mio. vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 535.031,972 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt EUR 0,1 Mio. Pro Anteil werden somit EUR 0,19 ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Voraussichtlicher Ausschüttungstermin ist der 17. Dezember 2020.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2019 bis 31.8.2020

Alle Angaben in EUR		Gesamt Fondsvermögen
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		673.766.766,35
1. Ausschüttung für das Vorjahr		./. 12.367.726,43
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)		./. 101.633.609,12
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	6.992.889,86	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./. 108.626.498,98	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		2.661.641,04
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		./. 158.159,60
davon bei Immobilien	./. 158.159,60	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		56.640.292,65
davon nicht realisierte Gewinne	45.320.372,08	
davon nicht realisierte Verluste	./. 13.171.989,88	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		618.909.204,89

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse I
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		670.490.646,83
1. Ausschüttung für das Vorjahr		./. 12.266.005,40
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)		./. 107.507.059,56
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.119.328,24	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./. 108.626.387,80	
1. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		2.820.746,38
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		./. 155.669,46 ¹
davon bei Immobilien	./. 155.669,46	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		55.782.162,51
davon nicht realisierte Gewinne	44.701.960,32 ¹	
davon nicht realisierte Verluste	./. 12.975.318,87 ¹	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		609.164.821,29

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2020.

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse Q
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		2.199.439,28
1. Ausschüttung für das Vorjahr		/./ 59.845,27
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.498.610,04	1.498.610,04
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	0,00	
1. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		/./ 29.794,40
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		/./ 1.011,73 ¹
davon bei Immobilien	/./ 1.011,73	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		351.705,94
davon nicht realisierte Gewinne	251.465,11 ¹	
davon nicht realisierte Verluste	/./ 81.175,84 ¹	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		3.959.103,86

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2020.

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse P
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		1.076.680,24
1. Ausschüttung für das Vorjahr		/./ 41.875,76
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	4.374.951,58	4.374.840,40
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	/./ 111,18	
1. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		/./ 129.310,94
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		/./ 1.478,40 ¹
davon bei Immobilien	/./ 1.478,40	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		506.424,20
davon nicht realisierte Gewinne	366.946,65 ¹	
davon nicht realisierte Verluste	/./ 115.495,17 ¹	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		5.785.279,74

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2020.

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Die „Ausschüttung für das Vorjahr“ ergibt sich aus der Verwendungsrechnung gemäß Jahresbericht zum 31. August 2019.

Bei der „Zwischenausschüttung für das laufende Geschäftsjahr“ handelt es sich um eine Teilausschüttung des ordentlichen Nettoertrages aus dem Berichtsjahr.

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

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

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

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

Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in % ¹	FR direkt	ES direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,1	6,0	6,8	5,6
Bewirtschaftungsaufwand	/ . 1,2	/ . 1,8	/ . 1,0	/ . 1,4
Nettoertrag	2,9	4,2	5,8	4,2
Wertänderungen	24,2	8,3	1,5	11,8
Ausländische Ertragsteuern	/ . 0,4	/ . 0,5	/ . 0,8	/ . 0,5
Ausländische latente Steuern	/ . 1,0	0,6	/ . 0,1	/ . 0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	25,7	12,6	6,4	15,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	25,7	24,4	8,3	20,1
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	25,7	24,4	8,3	20,1
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvolumen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen ² (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	FR direkt	ES direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	171,3	155,2	151,6	478,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	10,9	9,4	9,3	29,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	51,7	4,5	2,5	58,7
Sonstige positive Wertänderungen	0,5	0,0	0,0	0,5
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	/ . 7,1	0,0	/ . 0,1	/ . 7,2
Sonstige negative Wertänderungen	/ . 3,4	0,0	/ . 0,1	/ . 3,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	44,6	4,5	2,4	51,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	/ . 2,9	0,0	/ . 0,1	/ . 3,0

- ¹ Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von dreizehn Monatsendwerten (31. August 2019 bis 31. August 2020) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).
- ² Es werden nur stichtagsbezogene Beträge von Immobilien verwendet. Es handelt sich um Objekte, die sich zum Berichtsstichtag weiterhin im Sondervermögen befinden. Immobilien, die im Laufe der Berichtsperiode veräußert wurden, werden nicht berücksichtigt.

Renditekennzahlen in %	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	8,5	4,1	6,4	5,8
Bewirtschaftungsaufwand	/./ 7,3	/./ 1,8	/./ 4,7	/./ 2,4
Nettoertrag	1,2	2,3	1,7	3,4
Wertänderungen	0,2	2,1	1,1	8,4
Ausländische Ertragsteuern	/./ 1,8	/./ 0,1	/./ 1,0	/./ 0,7
Ausländische latente Steuern	0,6	/./ 0,9	/./ 0,1	/./ 0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,2	3,4	1,7	11,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	/./ 0,8	3,4	1,4	14,8
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	/./ 0,8	3,4	1,4	14,8
II. Liquidität				/./ 0,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten				10,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Anteilklasse I				10,0
Anteilklasse Q				9,8
Anteilklasse P				10,6

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien	494,1
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	229,3
Immobilien gesamt	723,4
Liquidität	101,8
Kreditvolumen	/./ 214,8
Fondsvolumen (netto)	629,5

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	79,3	110,8	190,1	668,2
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	5,9	8,1	14,0	43,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	1,6	1,6	60,3
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,7	0,7	1,2
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	/./ 3,3	0,0	/./ 3,3	/./ 10,5
Sonstige negative Wertänderungen	/./ 1,6	0,0	/./ 1,6	/./ 5,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	/./ 3,3	1,6	/./ 1,7	49,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	/./ 1,6	0,7	/./ 0,9	/./ 3,9

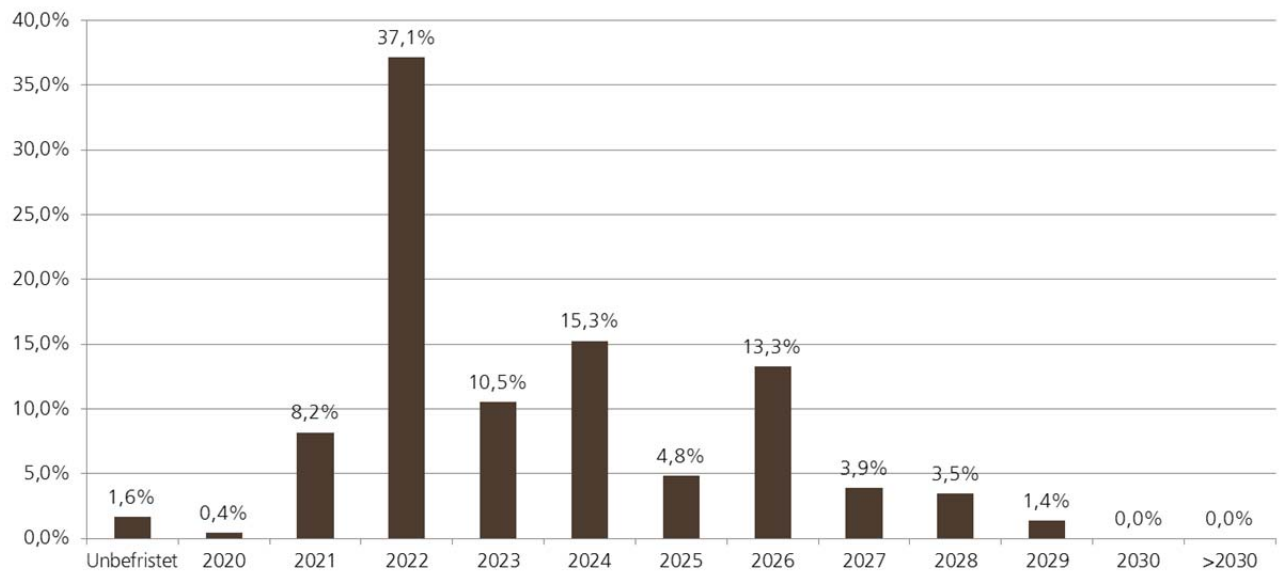
Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	81,7	77,6	85,0	81,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,2	3,8	2,9	3,6
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	12,6	7,1	8,4	9,4
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,4	0,1
Leerstand Büro	1,2	10,1	2,9	4,6
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1	0,5	0,2	0,3
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,2	0,9	0,2	0,4
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,5	88,5	96,7	94,7

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	0,7	0,9	1,0	0,9
2020	1,5	0,3	0,0	0,6
2021	12,0	7,7	8,5	9,4
2022	26,0	29,7	65,3	40,9
2023	9,3	19,3	10,1	12,7
2024	7,4	29,8	10,4	15,5
2025	16,3	0,4	3,7	6,9
2026	26,8	11,7	0,3	12,8
2027	0,0	0,2	0,0	0,1
2028	0,0	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,7	0,2
2030	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2030	0,0	0,0	0,0	0,0

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	58,0	71,2	66,2	76,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	5,9	3,7	3,6
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	9,8	6,9	8,0	9,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	27,6	13,7	19,3	9,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	1,0	0,2	0,2
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	4,6	1,3	2,6	1,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	67,8	84,0	77,9	89,6

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	8,6	0,0	3,3	1,6
2020	0,0	0,1	0,1	0,4
2021	1,8	7,8	5,5	8,2
2022	8,9	41,2	28,8	37,1
2023	8,4	4,1	5,8	10,5
2024	29,2	5,8	14,8	15,3
2025	0,7	0,2	0,4	4,8
2026	0,0	23,1	14,3	13,3
2027	32,3	0,0	12,3	3,9
2028	0,0	17,7	10,9	3,5
2029	10,1	0,0	3,8	1,4
2030	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2030	0,0	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹
(Basis: Mietertrag)



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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben nach § 16 KARBV

Anteilwert Anteilklasse I:	10,77 EUR
Anteilklasse Q:	10,75 EUR
Anteilklasse P:	10,81 EUR
Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds:	57.485.201,617
Anteilklasse I:	56.582.011,000
Anteilklasse Q:	368.158,645
Anteilklasse P:	535.031,972

Anteilpreiskorrektur:

Die Anteilepreise für den Zeitraum vom 10. Juli 2020 bis 28. August 2020 wurden bis zum 6. November 2020 korrigiert. Grund hierfür war eine Korrektur bei der Buchung von latenten Steuern. Betroffene Anleger wurden von ihrer depotführenden Stelle informiert und Anteilgeschäfte gegebenenfalls neu abgerechnet. Durch die Neuabrechnung ist dem Sondervermögen kein Schaden entstanden.

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 28. August 2020 in Euro umgerechnet. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

Kostenangaben

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	1,03
- Anteilklasse I	1,03
- Anteilklasse Q	0,94
- Anteilklasse P	1,05
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,24
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt (in EUR)	6.742.617,92
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	1,07

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

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

Die Anlagebedingungen des AIF-Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

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

Gesamtkostenquote

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

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten in Höhe von EUR 6,7 Mio.

Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem AIF-Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BAB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von EUR 1,5 Mio. in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,24%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der im Geschäftsjahr getätigten Käufe und Verkäufe abhängig ist.

§ 37 KAGB Vergütungssysteme

Identifizierung der Risikoträger

Die UBS Real Estate GmbH ist eine „kleine“ Gesellschaft, bei der alle für das Risikoprofil relevanten Positionen durch die

dreiköpfige Geschäftsführung besetzt sind und bei der alle für die Gesellschaft und die von dieser verwalteten Investmentvermögen bedeutenden Angelegenheiten zwischen den Geschäftsführern erörtert und von diesen entschieden werden. Als Risikoträger wurden die Geschäftsführung, die Leiter der Kontrollfunktionen sowie deren Stellvertreter identifiziert.

Darstellung der Vergütungsregelung

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung: TEUR 4.066,3

davon feste Vergütung: TEUR 3.477,5
davon variable Vergütung: TEUR 588,8

Direkt aus dem Fonds gezahlte Vergütungen EUR 0,00.

Zahl der Mitarbeiter der KVG ohne Geschäftsführung zum 31. Dezember 2019: 38 Mitarbeiter davon 18 Mitarbeiter Frontoffice und 20 Mitarbeiter Backoffice.

Die Durchschnittszahl der Mitarbeiter der KVG (ohne Geschäftsführer) im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019: 43

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker TEUR 1.146,5

davon Geschäftsleiter TEUR 692,0
davon andere Führungskräfte EUR 0,00
davon andere Risktaker EUR 0,00
davon Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen TEUR 454,5
davon Mitarbeiter mit gleicher Einkommensstufe EUR 0,00

Beschreibung, wie die Vergütungen und gegebenenfalls sonstige Zuwendungen berechnet wurden

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

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

Unternehmensgruppen, der Organisationseinheiten, der Lokationen und die individuelle Zielerreichung der quantitativen und qualitativen Ziele des einzelnen Mitarbeiters.

Ergebnisse der jährlichen Überprüfung der Vergütungspolitik

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

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Peter Haltenberger
Gabriele Merz
Jörg Sihler

Darstellung der Risikoausrichtung

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

Darstellung des Zurückbehaltungsmechanismus

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

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

Zusätzliche Informationen

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

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

Leverage

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

Gemäß der Verordnung zur Ergänzung der AIFM-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Level-II-Verordnung – AIFM-VO) ist der Leverage zwingend nach zwei Methoden zu berechnen. Hierzu wird vorbehaltlich der in Artikel 7 und 8 der AIFM-VO genannten Ausnahmeregelungen zunächst eine Umrechnung aller Derivate, inklusive der in Wertpapiere eingebetteten, in ein entsprechendes Basiswertäquivalent vorgenommen. Bei der Bruttomethode werden anschließend 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 liquiden Mitteln in Form von z.B. Bankguthaben, Tagesgelder und Festgelder.

Kredite werden hauptsächlich für die Immobilienfinanzierung aufgenommen. Sollten Immobilien bzw. Mieteinnahmen in Nicht-Euro-Währungen 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:	0,96
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,20

Analyse und Ergebnis

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

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

Gemäß § 30 KAGB muss 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

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

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

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:

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

Überprüfung der Einstufung erfolgt laufend, Änderungen müssen entsprechend genehmigt werden.

Liquiditätsrisikomanagement Verfahren

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

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

Steuerungstools

Zur laufenden Steuerung, Planung, Überwachung und als Grundlage für alle weiteren beschriebenen Berechnungen dient ein auf Excel basierender „Liquiditätsstatus“. UBS Real Estate GmbH erstellt nachfolgend aufgeführte Liquiditätsmeldungen. Diese wird dem jeweiligen Portfoliomanagement unverzüglich nach Fertigstellung vorgelegt. Ferner erfolgt eine Ad-hoc-Information bei allen Liquiditätsrelevanten Ereignissen.

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

Liquiditätsprofil

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

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

Demgegenüber stehen Verbindlichkeiten mit ebenfalls unterschiedlichen Fälligkeiten. Die Gesellschaft nimmt zur Finanzierung von Immobilien Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten auf. Der Verlängerungsprozess erfolgt rund drei bis sechs Monate vor der jeweiligen Darlehens-Endfälligkeit in Abhängigkeit der Portfolio-Strategie (z.B. geplanter Objektverkauf, vorhandener Leverage). Sollte eine Verlängerung des Darlehens aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich sein, so verbleibt der Gesellschaft ein ausreichender Zeitraum, um alternative Finanzierungskonzepte umzusetzen. Kurzfristige und mittelfristige Verbindlichkeiten (z.B. laufende Bewirtschaftung der Immobilien, Ausschüttung) werden aus der laufenden Liquidität (Mieteinnahmen) abgedeckt.

Maßnahmen zur aktiven Liquiditätsgenerierung

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

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

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

Einzuleitende Maßnahmen bei sich abzeichnenden Unterschreitungen definierter Grenzen:

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

Liquiditätsstresstest (§ 30 Abs. 2 KAGB)

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

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

Mögliche Stressparameter:

- potentielle Immobilientransaktionen
- geplante Investitionen
- auslaufende Kredite
- Anteilscheinrückgabe

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

Ausweis der Immobilienfondsquoten

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 Auslands-Immobilienfondsquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG dieses Sondervermögens beträgt am 31. August 2020 73,1%. 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.

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

- ¹ Auslandsimmobilien-Gesellschaften sind nach dem Gesetzeswortlaut Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.
- ² Werden Anteile an Immobilien-Gesellschaften nicht zu 100% vom Sondervermögen gehalten, werden die Werte/Ansätze nur entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.
- ³ Zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bezogen auf die direkt gehaltenen ausländischen Immobilien.
- ⁴ Die Immobilienfondsquoten wurden entsprechend Tz. 2.37-2.39 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019 ermittelt.

Immobilienfondsquoten
UBS (D) Euroinvest Immobilien
(1. September 2019 bis 31. August 2020)

Datum	Immobilienfondsquote gesamt in %	Immobilienfondsquote Ausland in %
30.09.2019	81,96	81,96
31.10.2019	80,83	80,83
30.11.2019	82,48	82,48
31.12.2019	85,63	85,63
31.01.2020	81,08	81,08
29.02.2020	81,91	81,91
31.03.2020	83,80	83,80
30.04.2020	84,01	84,01
31.05.2020	84,21	84,21
30.06.2020	91,87	91,87
31.07.2020	85,66	85,66
31.08.2020	78,76	78,76

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die UBS Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2019 bis zum 31. August 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2019 bis zum 31. August 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts

die Fortführung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens – sofern einschlägig – anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der UBS Real Estate GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der UBS Real Estate GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder,

falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die UBS Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.

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

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

München

3. Dezember 2020

Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

Dr. Stratmann
Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

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

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ übersteigen.

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depot-

führende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag² nicht überschreiten.

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

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

Vorabpauschalen

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

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,00 Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,00 Euro.

² Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,00 Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,00 Euro.

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag³ nicht überschreiten.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018

wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

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

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile

³ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,00 Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,00 Euro.

sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70% bestanden (sogenannte 45-Tage-Regelung). Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung⁴ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,⁵ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln. Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen

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

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich

⁴ § 37 Abs. 2 AO.

⁵ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

einer französischen Sondersteuer (sogenannte französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind. Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1% oder mehr beteiligt waren.

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

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

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

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

Hinweis

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

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

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

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

Ausschüttungsgleiche Erträge

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

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 31. März 2021 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Besteuerungsmodalitäten

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

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25%). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige

Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Die Privatstiftung ist von der KEST auf ausschüttungsgleiche Erträge befreit (§ 94 Z. 12 EStG). Bei Kapitalgesellschaften unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25%. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z. 5 EStG unterbleibt.

Veräußerung der Anteile

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

Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) und eigennützigen Privatstiftungen sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege der Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25% zur Anwendung.

Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 27 Abs. 8 EStG mit anderen sondersteuersatzbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen (ausgenommen Zinsen aus Bankeinlagen und Zuwendungen aus Privatstiftungen) verrechnet werden. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung der Anteilsscheine, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerlich unbeachtlich.

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z. 2 EStG hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die

Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 27,5% bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

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

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

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

Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31. August 2020 zugrunde. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 wurden berücksichtigt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, anzuwenden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

UBS Real Estate GmbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

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

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am

31. Dezember 2019:

EUR 7,5 Mio.

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2019:

EUR 5,7 Mio.

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Peter Haltenberger
Gabriele Merz
Jörg Sihler

Aufsichtsrat:

Dr. Daniel Brüllmann
Head of Real Estate – Switzerland (bis 31. Januar 2020)
Head of Real Estate DACH – Germany, Austria, Switzerland
(ab 1. Februar 2020)

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Basel, Schweiz (bis 31. August 2020)
UBS Asset Management Switzerland AG,
Real Estate & Private Markets
Zürich, Schweiz (ab 1. September 2020)
– Vorsitzender – (ab 22. September 2020)

Reto Ketterer
Head of Real Estate EMEA ex Switzerland (bis 31. Januar
2020)

Chief Operating Officer (ab 1. Februar 2020)
UBS Asset Management Switzerland AG,
Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz
– Vorsitzender – (bis 21. September 2020)

Hans-Peter Rupprecht
Unternehmensberater, Planegg
– Stellvertretender Vorsitzender –

Iwan Heiz
Head REPM of Multi-Managers Product Management
UBS Asset Management Switzerland AG
Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. August 2020

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 2019:
EUR 1.273,4 Mio.
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2019:
EUR 2.287,9 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

Uwe Ditt (bis 30. September 2019)
Betriebswirt BdH,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Tobias Gilich (ab 1. Oktober 2019)
Dipl.-Ing., Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover

Clemens Gehri (bis 4. April 2020)
Dipl.-Kaufmann FRICS,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kempten

Dr. Helge Ludwig (ab 5. April 2020)
Dipl.-Kaufmann,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

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

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

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

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 2020. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

