

# UBS-EI

Halbjahresbericht zum 29. Februar 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. März 2019).

#### **Hinweis:**

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

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

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	3
Kennzahlen im Überblick .....	4
Tätigkeitsbericht .....	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich) .....	12
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29.2.2020 .....	13
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 29.2.2020 .....	17
Vermögensaufstellung zum 29.2.2020 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation .....	19
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29.2.2020 .....	29
Vermögensaufstellung zum 29.2.2020 Teil II: Bestand der Liquidität .....	30
Vermögensaufstellung zum 29.2.2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung .....	31
Übersicht: Bewertung, Vermietung .....	35
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV .....	38
Ausweis der Immobilienquoten .....	42
Gremien .....	43

# Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse I	Anteilklasse Q	Anteilklasse P
	Stand 29.02.2020	Stand 29.02.2020	Stand 29.02.2020	Stand 29.02.2020
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 623,7 Mio.	EUR 616,3 Mio.	EUR 3,6 Mio.	EUR 3,7 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 742,6 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 480,9 Mio.			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 261,7 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	15			
davon direkt gehalten	9			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6			
Gesamtnutzfläche	237.614 m <sup>2</sup>			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote <sup>1</sup>	89,0%			
Fremdkapitalquote	28,6%			

## Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe	1			
Netto-Mittelabfluss <sup>2</sup>	EUR 70,0 Mio.	EUR 69,9 Mio.	TEUR 75,5	TEUR 20,1
Netto-Mittelzufluss <sup>2</sup>	EUR 5,1 Mio.	EUR 1,1 Mio.	EUR 1,4 Mio.	EUR 2,6 Mio.
Ausschüttung am		18.12.2019	18.12.2019	18.12.2019
Ausschüttung je Anteil		EUR 0,20	EUR 0,20	EUR 0,20
BVI-Rendite <sup>3</sup> 1.9.2019 bis 29.2.2020		4,4% <sup>4</sup>	4,7%	4,3%
BVI-Rendite <sup>3</sup> seit Auflegung		95,2% <sup>5</sup>	7,5% <sup>7</sup>	6,4% <sup>8</sup>
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 10,22	EUR 10,25	EUR 10,19
Ausgabepreis		EUR 10,22	EUR 10,76	EUR 10,70
Verwaltungsvergütungssatz		bis zu 0,66% p.a. <sup>6</sup>	bis zu 0,66 % p.a. <sup>6</sup>	bis zu 1,00 % p.a. <sup>6</sup>

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

# Tätigkeitsbericht

## Europäische Immobilienmärkte

Die Vermietungsaktivitäten in den europäischen Büroimmobilienmärkten entwickelten sich im Jahr 2019 sehr unterschiedlich. Im Vorjahresvergleich zeigten sich die Vermietungsumsätze in den deutschen Städten Berlin (18,9%) und Düsseldorf (28,8%) stark ansteigend, dagegen reduzierte sich das Vermietungsvolumen in München (22,4%), Frankfurt (10,8%) und Hamburg (7,2%) hingegen deutlich. Die Dynamik in den spanischen Metropolen Barcelona (2,3%) und Madrid (23,1%), die auch im Jahr 2019 unverändert anhielt, zeigte einen leichten Anstieg bei den Vermietungen. Politische Unsicherheiten haben die Vermietungsleistung in der französischen Hauptstadt Paris um ca. 10,0% im Jahresvergleich gedrückt. Die italienischen Märkte Mailand (24,4%) und Rom (62,1%) konnten sich trotz der politischen Unsicherheiten stark erholen. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit sank das Vermietungsvolumen in Amsterdam um ca. 14,0%. Anhaltende politische Unsicherheiten infolge des Brexits haben den britischen Vermietungsmarkt im Jahr 2019 weiter belastet. Wirtschaftssektoren außerhalb der Finanzbranche und Anbieter von flexiblen Co-Working-Arbeitsplätzen prägen zunehmend den Londoner Büovermietungsmarkt, dabei reduzierte sich das Vermietungsvolumen im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr in der Londoner City um 5,5% während sich das Londoner West End mit einem Anstieg von 3,4% eher stabil präsentierte.

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr stieg das Investmentvolumen in europäische Büroimmobilien im Jahr 2019 dennoch im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,5%. Insgesamt wurden im Jahr 2019 ca. EUR 126,2 Mrd. in europäischen Büroimmobilien investiert. Trotz limitiertem Objektangebot im Core-Segment erhöhte sich aufgrund der anhaltend hohen Investorennachfrage das Investmentvolumen in deutsche Büroimmobilien um 2,1%. Ähnlich verhält sich derzeit der französische Büroinvestmentmarkt, der im Jahr 2019 eine Steigerung um 7,7% melden konnte. Politische Unsicherheiten schwächten die Investorennachfrage in Großbritannien (19,3%) und ließ es auf den drittbegehrtesten Büroinvestitionsmarkt nach Deutschland und Frankreich zurückfallen. Während die politischen Unsicherheiten im 1. Halbjahr 2019 die Investorennachfrage nach italienischen Büros noch stark getrübt haben, stieg die Investitionstätigkeit im 2. Halbjahr 2019 stark an, so dass der italienische Büroinvestmentmarkt insgesamt eine Erhöhung für das Gesamtjahr von 72,5% bekannt geben konnte. Der höchste Anstieg in den westeuropäischen Immobilienmärkten konnte aber in Spanien (ca. 78,7%) verzeichnet werden. Die Fokussierung der Investoren auf Core- bzw. Spitzenobjekte und die zur Jahresmitte wiedereingesetzte expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank führten zu einem erneuten Druck auf Staatsanleiherenditen und haben die Bürospitzenrenditen in einer Reihe von europäischen Büroimmobilienmärkten erneut abfallen lassen. In Deutschland zeigten sich die Spitzenrenditen zum Jahresende 2019 stabil bis leicht rückläufig und bewegten sich zwischen 2,7% in München und Berlin sowie 3,2% in Köln. Zum Jahresende beliefen sich die Spitzenrenditen in den größten europäischen Büroimmobilieninvestmentmärkten wie dem Londoner West End und Paris auf 3,8% bzw. 2,9%. Die hohe Investorennachfrage nach Core-Immobilien hat auch in den südeuropäischen Bürometropolen zu Anfangsrenditen von unterhalb 3,5% geführt. Zum Jahresende veröffentlichten Madrid und Mailand eine Bürospitzenrendite von 3,5% bzw. 3,3%.

Im Laufe des Jahres 2019 haben sich das globale sowie das europäische Wirtschaftsumfeld eingetrübt. Politische Unsicherheiten, wie z.B. Brexit, erneute Regierungswechsel in Italien und Spanien, sowie Unsicherheiten in Handelskonflikten zeigten negative Wirkungen auf die Wirtschaft. Zum Jahresbeginn 2019 wurden die Wirtschaftsprognosen aufgrund reduzierter Industrieproduktion und sich erschwerenden Exportbedingungen weiter nach unten korrigiert. Aufgrund des reduzierten Inflationsausblicks hat sich die Europäische Zentralbank (EZB) veranlasst gefühlt, ihre Zinspolitik zur Jahresmitte zu verändern und wieder in Richtung „Quantitative Easing“ zu schwenken.

Mit dem Auftreten des Covid-19 Virus in Europa zu Beginn des Jahres 2020 haben sich die Wirtschaftsaussichten deutlich eingetrübt. Zum Zeitpunkt der Dokumentenerstellung (Oxford Economics 24. Februar 2020) wurden die Wirtschaftsprognosen laufend nach unten korrigiert. Für die Eurozone wird für das Jahr 2020 eine Rezession von 2,2% erwartet. Die italienische Volkswirtschaft dürfte mit am stärksten mit einem Rückgang getroffen werden (5% in 2020). Aber auch für Deutschland als größte Volkswirtschaft der Europäischen Union wird für das Jahr 2020 eine Reduktion des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 4,7% erwartet. Für Frankreich wird im Jahr 2020 mit einem negativen Wachstum von 4,3% gerechnet. Auch die spanische Volkswirtschaft könnte im Jahr 2020 mit einer negativen Prognose von 4,0% stark getroffen werden. Für Großbritannien wird für das Jahr 2020 ein rückläufiges Wirtschaftswachstum von rund 3,9% erwartet. Es muss allerdings auch konstatiert werden, dass die Regierungen und die Zentralbanken Stützungsmaßnahmen ergriffen haben, die die Höhe der Maßnahmen während der globalen Finanzkrise deutlich übertreffen. Unter Annahme, dass die Effekte des Virus auf die Wirtschaft zur Jahresmitte integriert werden und dass die Maßnahmen der Regierungen und Zentralbanken greifen, gehen die Wirtschaftsprognosen für das Jahr 2021 von einer Erholung der Wirtschaftsleistung aus. Die europäischen Büroimmobilienmärkte treten in die Periode der Wirtschaftsschwäche mit niedrigen Leerstands- und geringen Projektentwicklungsraten. Die Leerstands-raten haben sich in den europäischen Bürozentren während der letzten Jahre deutlich reduziert. Zum Jahresende 2019 wies Rom mit über 12,0% die höchste Leerstandsquote in Europa auf. Die niedrigsten konnten zum Ende des 4. Quartals 2019 in den deutschen Städten Berlin (ca. 1,2%) und Hamburg (ca. 2,7%) registriert werden. Entgegen der allgemeinen Entwicklung in Europa, ist der Büroleerstand in der Londoner City (5,1%) leicht angestiegen, wengleich auch von niedrigem Niveau ausgehend. Obwohl die Bautätigkeit leicht zugenommen hat, so kann man doch nicht von extrem hoher Aktivität im europäischen Bürosektor sprechen, denn der Anteil spekulativer Büroentwicklung ist aufgrund geringer Verfügbarkeit von Fremdfinanzierung weiterhin gering. Trotzdem dürften die Leerstände sich in den kommenden Monaten erhöhen und die Mietpreiswachstums-raten nach unten korrigiert werden. Vor allem Konzepte des Co-Workings dürften stark unter Druck geraten und mit einer Marktconsolidierung ist zu rechnen. Die abschwächende Mieternachfrage könnte vor allem Lagen außerhalb des Core-Segments treffen. Zentrale und verkehrstechnisch gut angebundene Lagen dürften sich in einem zunehmend polarisierenden Umfeld vergleichsweise gut halten. Auch die Kapitalmärkte könnten auf das herausfordernde Umfeld wieder deutlich stärker zwischen unterschiedlichen Risikostrategien differenzieren. Core-Strategien sind kurzfristig vermutlich ebenfalls vom negativen Sentiment beeinflusst, dürften aber aufgrund nachhaltiger Mieterträge sich schneller wieder stabilisieren und von den Maßnahmen der

Regierungen und der Zentralbanken durchaus profitieren. Demgegenüber ist zu erwarten, dass riskantere Strategien wie Value-Add einer fundamentalen Neupreisung unterliegen, denn das Preisniveau vor der Corona-Krise basierte auf hohen zukünftigen Mietpreiswachstumsannahmen, die nun nicht mehr haltbar sind.

Die Strategie der kommenden Jahre sollte daher davon geprägt sein, Mieterträge zu sichern. Das derzeitige Wirtschaftsumfeld unterstützt Anlagestrategien von Core-Büroimmobilien. Die erwarteten und bereits vor Corona einsetzenden Strukturveränderungen bei den Bürobeschäftigten hin zu mehr Flexibilität und Technologisierung dürften aber nicht nur zu einer weiteren Spreizung des Büroimmobilienmarktes führen, sondern auch neue aufstrebende Bürolagen innerhalb von attraktiven Wohnlagen unterstützen, die ein aktiveres Immobilienmanagement bedürfen.

Quellen:  
Oxford Economics Database, 6. Februar 2020  
RCA database: 6. Februar 2020 RCA Trends Trades VolumePricing  
CBRE Erix Database, 6. Februar 2020

### Performance

Im Berichtszeitraum (1. September 2019 bis 29. Februar 2020) betrug die Halbjahres-Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach BVI-Methode 4,4%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 29. Februar 2020 auf 7,4% p.a.

Für die Anteilklasse Q betrug die Halbjahres-Performance 4,7%, seit Auflage bis zum Ende des Berichtszeitraums (14. März 2019 bis 29. Februar 2020) liegt der Anlageerfolg bei 7,5%.

Für die Anteilklasse P betrug die Halbjahres-Performance 4,3%, seit Auflage bis zum Ende des Berichtszeitraums (16. April 2019 bis 29. Februar 2019) liegt der Anlageerfolg bei 6,4%.

Getragen von einem anhaltend positiven Marktumfeld für Büroimmobilien konnte somit für alle unsere Anleger eine erneut positive Gesamtperformance erwirtschaftet werden.

### Bauvorhaben

Das Bauvorhaben „Pleyad 4.1“ in Paris – St. Denis ist weit fortgeschritten und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 fertiggestellt sein. Von den insgesamt 9.600 m<sup>2</sup> Fläche sind ca. 6.800 m<sup>2</sup> Büroflächen, von denen bereits vor Fertigstellung ca. 2.300 m<sup>2</sup> an eine international bekannte Aktiengesellschaft vermietet werden konnten. Weitere ca. 2.800 m<sup>2</sup> entfallen auf Restaurant-, Konferenz- und Serviceflächen.

### Verkäufe

Im Januar 2020 konnte das Gebäude 7 im „WTC Almeda Park“, Phase II in Barcelona veräußert werden. Die Liegenschaft ist Teil eines etablierten Businessparks und verfügt über rund 17.000 m<sup>2</sup>. Käufer des Objektes war eine global tätige britische Investmentgesellschaft.

### Liquidität

Die Bruttoliquidität des Fonds betrug zum 29. Februar 2020 EUR 120,4 Mio. bzw. 19,3%.

### Vermietungsleistung

Im Zeitraum 1. September 2019 bis 29. Februar 2020 wurden rund 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche mietvertraglich verlängert, die Neuvermietungsleistung betrug im selben Zeitraum ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Zum 29. Februar 2020 lag die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens bei 11,0%. Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind, beläuft sich die Leerstandsquote auf 8,3%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 1,8%.

Die bereits im Abschnitt Bauvorhaben genannte Vermietung im Objekt „Pleyad 4.1“ ist mit ca. 2.300 m<sup>2</sup> die größte und auch wichtigste Neuvermietung in den zurückliegenden sechs Monaten. Die entsprechenden Mietverträge konnten bereits vor Fertigstellung des Gebäudes abgeschlossen werden und zeigen die Attraktivität der Flächen im aufstrebenden Teilmarkt Paris – St. Denis.

Eine weitere Neuvermietung ist zudem im benachbarten Objekt „Pleyad 2“ gelungen. Der neue Mietvertrag über ca. 1.000 m<sup>2</sup> wurde mit einem international tätigen Unternehmen aus dem Bereich Infrastrukturdienstleistungen abgeschlossen.

Eine große Neuvermietung ist uns für das Objekt „Centro Leoni“, Gebäude B in Mailand gelungen, bei der ein neuer Mietvertrag über ca. 1.450 m<sup>2</sup> mit einer international bekannten Unternehmensberatung abgeschlossen werden konnte.

Ein Bestandsmieter im Objekt „Atlantis BRIDGE“ in Brüssel hat seine Mietflächen um ca. 1.540 m<sup>2</sup> erweitert.

In verschiedenen anderen Objekten wurden kleinere Mietverträge über insgesamt ca. 1.710 m<sup>2</sup> unterzeichnet.

Die größten Mietvertragsverlängerungen konnten in den Objekten „Kosykowa 54“ (ca. 1.700 m<sup>2</sup>) und „Atlantis BRIDGE“ in Brüssel (ca. 940 m<sup>2</sup>) erzielt werden. Weitere ca. 2.360 m<sup>2</sup> waren kleinteilige Verlängerungen in verschiedenen anderen Objekten.

### Auslaufende Mietverträge

Für das Jahr 2020 ist zum Stichtag 29. Februar 2020 ein Anteil von ca. 5,3% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen, die sich kleinteilig auf verschiedene Objekte verteilen. Wir gehen davon aus, dass der überwiegende Teil der darin enthaltenen Mietverträge fortgeführt werden kann.

Für das Jahr 2021 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen ca. 10,9%. Der mit ca. 4,6% größte Anteil entfällt auf das Objekt „Glaverbel“, welches sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung im Verkaufsprozess befand. Die übrigen 6,3% verteilen sich auf acht verschiedene andere Objekte.

## 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 unter den besten 10% aller Teilnehmer.

Besonders hervorheben möchten wir unsere Ergebnisse in den Kategorien Management, Policy & Disclosure, Risk & Opportunities mit jeweils 100%, sowie in der Kategorie Stakeholder Engagement mit 97%.<sup>1</sup>

Wir ergreifen auf Objektebene individuelle Maßnahmen, damit die Fondsliegenschaften wettbewerbs- und zukunftsfähig bleiben. Dies beinhaltet auch die frühzeitige Reaktion auf veränderte Anforderungen unserer Kunden sowie auf neue Umweltvorschriften.

Daher erstellen wir für alle unsere Objekte einen detaillierten Nachhaltigkeitsbericht, welchen wir mit den Asset Managern und unseren externen Property Managern diskutieren. Anschließend werden spezifische Pläne pro Objekt entwickelt, inklusive Zeitplan, Verantwortlichkeiten, Budget und Monitoring der Fortschritte.

Durch diese Vorgehensweise konnten wir auf Objektebene Optimierungsmaßnahmen durchsetzen sowie den Ressourcenverbrauch senken. Veranschaulichen lässt sich dies beispielweise an unserem Objekt „Pressburg Trade Center“ in Bratislava.

Das Objekt verfügt über flexible Flächen und liegt in einer sehr guten Mikrolage im Zentrum von Bratislava, nur 300 Meter von der historischen Altstadt entfernt. Unsere Strategie verfolgte hier ein maßgeschneidertes Nachhaltigkeitsprogramm mit Einbindung der Mieter.

### Energieeffizienz

- Im Vergleich zur „guten Praxis“ waren die Werte des „Pressburg Trade Center“ im Jahr 2018 für klimatisierte Büros um 55% niedriger (besser) und für natürlich belüftete Büros um 16% niedriger

### Gesundheit & Wohlbefinden

- Förderung eines aktiven Lebensstils durch Ermutigung zum Treppensteigen
- Grüner Landschaftsbau / Biophilie einschließlich eines zentralen Innenhofs mit zahlreichen gut gepflegten Pflanzen

### Mobilität

- Lage, gute ÖPNV-Anbindung, lokale Einrichtungen und Grünflächen in unmittelbarer Nähe
- Gebäudeausstattung mit Fahrradräumen und -abstellplätzen

Das Objekt wurde im Dezember 2019 mit dem BREEAM Zertifikat „Very Good“ ausgezeichnet.

### Risikomanagement

Die UBS Real Estate GmbH nutzt ein integriertes Risikomanagement-System, um Risiken und ihre potenzielle Auswirkung auf das AIF-Sondervermögen möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Das Risikomanagement-System der Gesellschaft wurde an unabhängige Fachabteilungen innerhalb der Gesellschaft übertragen. Alle Mitarbeiter der Gesellschaft sind in den Risikomanagement-Prozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet werden. Für alle Abteilungen werden Risikobestände quartalsweise aufgenommen, aktualisiert und Maßnahmen zur Risikoreduzierung ergriffen.

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des AIF-Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Liquiditäts-, Marktpreis-, Leverage- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das operationelle Risikocontrolling und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die entsprechenden Risikoelemente. Zudem koordinieren sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit den jeweiligen Fachabteilungen und der Geschäftsführung festgelegt. In Quartals- und gegebenenfalls Ad-hoc-Berichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an die relevanten Stellen gemeldet.

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

<sup>1</sup> Quelle GRESB Real Estate Assessment, September 2019

### **Adressausfallrisiken**

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

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

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

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

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

### **Zinsänderungsrisiken**

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

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

### **Liquiditätsrisiken**

Immobilien können nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Dem Risiko, dass die Begleichung von Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht gewährleistet ist, wird durch ein aktives Liquiditätsmanagement und Szenarioanalysen entgegengewirkt. Ferner umfassen die Liquiditätsanlagen im Berichtszeitraum ausschließlich Bankguthaben, die in Sichteinlagen, Tages- und

Festgeldkonten investiert sind. Zur Optimierung der Liquiditätsrendite werden für Festgeldanlagen die Konditionen der Banken verglichen und auf den Fälligkeitszeitpunkt ausstehender Zahlungen angepasst.

### **Marktpreisrisiken**

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

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

### **Leveragerisiko**

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

### **Währungsrisiken**

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z.B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtszeitpunkt 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 17 eingegangen.

### **Operationelle Risiken**

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des AIF-Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationelle Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus internen und externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate GmbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für identifizierte Risiken entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Das operationelle Risiko besteht im engeren Sinn aus personellen, organisatorischen, technischen und Notfall- /Katastrophenrisiken. Die vorstehend genannten Unterkategorien werden nachfolgend 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 1. Fondshalbjahr 2019/2020 haben wir die bestehende Fondsstrategie weiter vorangetrieben. Die Strategie beinhaltet u.a. die Realisierung attraktiver Verkaufsoportunitäten zur

Reduzierung bestehender Konzentrationen an bestimmten Standorten. So wurde im „WTC Almeda Park“ in Barcelona eine Büroimmobilie veräußert. Eine weitere Transaktion in Belgien war zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes bereits weit fortgeschritten.

Auf der Vermietungsseite konnten wir die Leerstandsquote durch Neuvermietungen weiter reduzieren. Neben der aktiven Betreuung unserer Bestandsmieter ist unser Asset Management auf die Steigerung der Attraktivität der Mietflächen fokussiert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die Bereitstellung zusätzlicher Services, um bei den Angestellten unserer Mieter eine hohe Arbeitsplatzzufriedenheit und Standortakzeptanz zu erreichen.

Die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) und die damit verbundene Einschränkungen des öffentlichen Lebens dürften sich auch auf die Immobilienmärkte auswirken. Eine mögliche Abschwächung der nationalen Wirtschaftsleistungen sowie damit einhergehende fiskalpolitische Maßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht bewertet werden, die Ableitung von etwaigen Szenarien für die Fondsliegenschaften ist daher heute noch nicht möglich. Grundsätzlich stehen wir im engen Austausch mit unseren Mietern und werden diese bestmöglich in diesen unklaren Zeiten begleiten.

UBS Real Estate GmbH



Alexander Isak  
Portfoliomanager



Peter Haltenberger  
Geschäftsführer



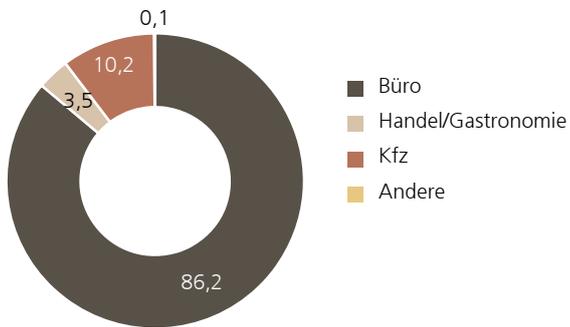
Gabriele Merz  
Geschäftsführerin



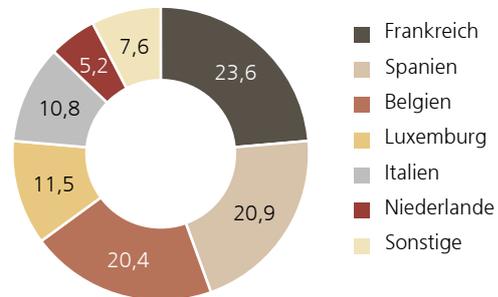
Jörg Sihler  
Geschäftsführer

München, im März 2020

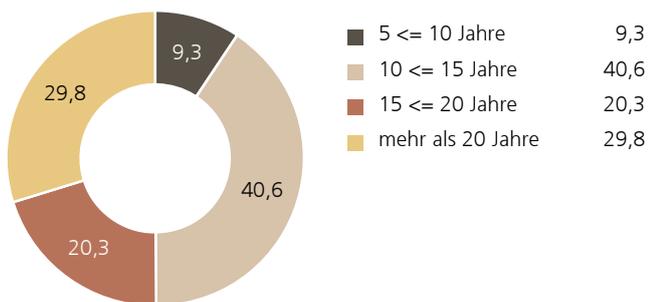
**Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)<sup>1</sup>**



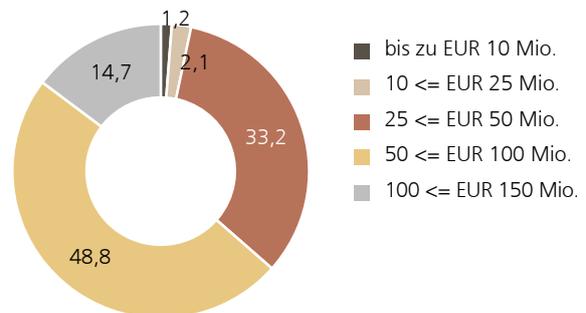
**Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)<sup>1</sup>**  
(einschließlich Bauvorhaben)<sup>2</sup>



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



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



<sup>1</sup> Aufgrund von Rundungsdifferenzen in den Einzelpositionen können die Summen vom tatsächlichen Wert abweichen.

<sup>2</sup> Bauvorhaben werden mit den aktuellen Baukosten aufgeführt.

## 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)	127.015	17,1	85.526	11,5
<b>Gesamt</b>	<b>127.015</b>	<b>17,1</b>	<b>85.526</b>	<b>11,5</b>

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 28,6% der Summe der Verkehrswerte nach § 254 KAGB auf, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß dem Beteiligungsanteil eingerechnet sind. 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 62,5 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 173,0 Mio. zur Verfügung.

## Übersicht Restlaufzeiten der Kredite<sup>1</sup>

	EUR in %
Unter 1 Jahr	13,2
1 – 2 Jahre	18,7
2 – 5 Jahre	48,7
5 – 10 Jahre	19,4
Über 10 Jahre	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>

## Übersicht Zinsbindungsfristen<sup>1</sup>

	EUR in %
Unter 1 Jahr	62,3
1 – 2 Jahre	0,0
2 – 5 Jahre	37,7
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Polnische Zloty	6.659	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>6.659</b>	<b>1,1</b>

<sup>1</sup> 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

Alle Angaben in Mio. EUR	29.2.2020	31.8.2019	31.8.2018	31.8.2017
Immobilien	435,0	466,1	542,6	624,4
Grundstücke im Zustand der Bebauung	45,9	38,1	15,7	
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	165,9	163,3	157,0	147,7
Liquiditätsanlagen	120,4	107,7	222,0	204,5
Sonstige Vermögensgegenstände	101,4	128,9	127,3	138,0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 244,8	./. 230,4	./. 219,6	./. 170,4
Fondsvermögen	623,7	673,8	845,0	944,2

### Anteilklasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	616,3	670,5	845,0	944,2
Anteilumlauf (Stück)	60.329.071	67.142.281	87.854.233	101.573.245
Anteilwert (EUR)	10,22	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.	3,6	2,2	-	-
Anteilumlauf (Stück)	352.553	220.151	-	-
Anteilwert (EUR)	10,25	9,99	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Ausschüttung		-	-	-

### Anteilklasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	3,7	1,1	-	-
Anteilumlauf (Stück)	364.700	108.032	-	-
Anteilwert (EUR)	10,19	9,97	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Ausschüttung		-	-	-

# Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29.2.2020

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 19)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		435.015.000,14	69,8
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		45.850.019,26	7,3
			<b>480.865.019,40</b>	<b>77,1</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		165.858.070,13	
			<b>165.858.070,13</b>	<b>26,6</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(8.063.979,52)		120.382.336,92	
			<b>120.382.336,92</b>	<b>19,3</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.180.090,08)		34.019.650,49	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		37.031.411,74	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		309.822,12	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.200.779,61	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(197.298,38)		28.835.760,37	
			<b>101.397.424,33</b>	<b>16,3</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>868.502.850,78</b>	<b>139,3</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		127.015.250,02	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(87.160,67)		92.742,63	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.714.972,08)		30.195.612,17	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(267.030,07)		42.699.569,04	
			<b>200.003.173,86</b>	<b>32,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(800.157,72)		<b>44.824.145,26</b>	<b>7,2</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>244.827.319,12</b>	<b>39,3</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>623.675.531,66</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse I	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 19)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		429.903.690,70	69,8
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		45.311.293,84	7,3
			<b>475.214.984,54</b>	<b>77,1</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		163.909.282,34	
			<b>163.909.282,34</b>	<b>26,6</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(7.969.229,93)		118.967.876,82	
			<b>118.967.876,82</b>	<b>19,3</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.166.224,33)		33.619.928,72	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.596.302,60	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		306.181,80	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.186.670,77	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(194.980,18)		28.496.947,95	
			<b>100.206.031,84</b>	<b>16,3</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>858.298.175,54</b>	<b>139,3</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		125.522.854,94	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(86.136,55)		91.652,92	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.694.821,61)		29.840.821,85	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(263.892,54)		42.198.035,64	
			<b>197.653.365,35</b>	<b>32,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(790.756,09)		<b>44.297.473,62</b>	<b>7,2</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>241.950.838,97</b>	<b>39,3</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>616.347.336,57</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse Q	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 19)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.519.423,16	69,8
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		265.543,95	7,4
			<b>2.784.967,11</b>	<b>77,1</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		960.579,89	
			<b>960.579,89</b>	<b>26,6</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(46.703,16)		697.203,65	
			<b>697.203,65</b>	<b>19,3</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(6.834,59)		197.027,46	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		214.470,30	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.794,35	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.954,41	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(1.142,67)		167.004,54	
			<b>587.251,06</b>	<b>16,3</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>5.030.001,71</b>	<b>139,3</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(520.751,15)		735.618,68	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(504,80)		537,13	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(9.932,40)		174.880,22	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(1.546,52)		247.396,99	
			<b>1.158.433,02</b>	<b>32,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(4.634,17)		<b>259.602,50</b>	<b>7,2</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>1.418.035,52</b>	<b>39,3</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>3.611.966,19</b>	<b>100,0</b>

Anteilklasse P	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 19)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.591.886,28	69,8
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		273.181,47	7,3
			<b>2.865.067,75</b>	<b>77,1</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(52.779,14)		988.207,90	<b>26,6</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(48.046,43)		717.256,45	<b>19,3</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(7.031,16)		202.694,31	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		220.638,84	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.845,97	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.154,43	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(1.175,53)		171.807,88	
			<b>604.141,43</b>	<b>16,3</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>5.174.673,53</b>	<b>139,3</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(535.728,89)		756.776,40	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(519,32)		552,58	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(10.218,07)		179.910,10	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(1.591,01)		254.136,41	
			<b>1.191.375,49</b>	<b>32,1</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(4.767,46)		<b>267.069,14</b>	<b>7,2</b>
<b>Summe Schulden</b>			<b>1.458.444,63</b>	<b>39,3</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>3.716.228,90</b>	<b>100,0</b>

# Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 29.2.2020

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

## Fondsvermögen

Gegenüber dem Geschäftsjahresende zum 31. August 2019 verminderte sich das Fondsvermögen um EUR 50,1 Mio. auf EUR 623,7 Mio. zum Stichtag. Zum 29. Februar 2020 beträgt der Anteilwert / Rücknahmepreis in der Anteilklasse I EUR 10,22 und Q EUR 10,25 und in der Anteilklasse P EUR 10,19.

## Immobilien

Zum Stichtag ergibt sich der Immobilienbestand aus insgesamt 15 Liegenschaften, davon werden neun direkt und sechs indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. „Geschäftsgrundstücke“ im Wert von EUR 435,0 Mio. und „Grundstücke im Zustand der Bebauung“ in Höhe von EUR 45,9 Mio. ergeben zum Stichtag das direkt gehaltenen Immobilienvermögen von insgesamt EUR 480,9 Mio.

Bei der Position „Geschäftsgrundstücke“ gab es im Berichtszeitraum einen Rückgang um EUR 31,1 Mio. Die Verringerung der Geschäftsgrundstücke gegenüber dem Geschäftsjahresende resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf der Immobilie „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 in Spanien (EUR 35,3 Mio.). Demgegenüber steht im Wesentlichen eine Erhöhung aus Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte über EUR 4,2 Mio.

Gegenüber dem 31. August 2019 hat sich der Wert der Grundstücke im Zustand der Bebauung um EUR 7,7 Mio. erhöht. Die Baumaßnahmen im Berichtszeitraum in Frankreich für das Bauprojekt „Grand Paris“ auf dem Grundstück der Liegenschaft „Pleyad 1,2“ belaufen sich auf EUR 45,9 Mio.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

„Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ belaufen sich zum Stichtag auf EUR 165,9 Mio. und weisen im Vergleich zum Geschäftsjahresende einen Anstieg um EUR 2,5 Mio. aus. Die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften sowie Neubewertungen der Immobilien führen zu dieser Erhöhung. Das belgische Beteiligungsvermögen hat zum Ende des Berichtszeitraums einen Wert von EUR 98,3 Mio. und verteilt sich auf fünf Gesellschaften. Die in Italien gehaltene Immobilien-Gesellschaft zeigt zum Stichtag ein Vermögen von insgesamt EUR 58,7 Mio. Die slowakischen Immobilien-Gesellschaft hat einen Wert von EUR 8,9 Mio.

## Liquiditätsanlagen

Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 120,4 Mio. setzen sich zusammen aus Kontokorrentkonten (EUR 90,6 Mio.), Tagesgelder (EUR 27,0 Mio.) sowie Kautionen (EUR 2,8 Mio.). Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet insgesamt EUR 8,1 Mio. lauten auf Polnische Zloty.

Negative Zinsen über EUR 0,1 Mio. sind im Berichtszeitraum für Liquiditätsanlagen angefallen.

Weitere Informationen können auf Seite 30 „Bestand der Liquidität“ entnommen werden.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände über EUR 101,4 Mio. ergeben sich aus „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 34,0 Mio.), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (EUR 37,0 Mio.), „Zinsansprüche“ (EUR 0,3 Mio.), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (EUR 1,2 Mio.) und „Andere“ Forderungen (EUR 28,9 Mio.).

In den „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ sind Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (EUR 13,6 Mio.) und Mietforderungen (EUR 20,4 Mio.) enthalten. Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 13,0 Mio. sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen. Die „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ betragen umgerechnet EUR 1,2 Mio. Polnische Zloty.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ setzen sich zusammen aus Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Italien (EUR 3,7 Mio.), in Belgien (EUR 21,1 Mio.) und in der Slowakei (EUR 12,2 Mio.) gewährt wurden.

Bei der Position „Zinsansprüche“ handelt es sich um Zinsforderungen aus den oben genannten Gesellschafterdarlehen (EUR 0,3 Mio.).

Das Objekt „Titán 8“ in Madrid zeigt mit EUR 1,2 Mio. die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“.

Geleisteten Zahlungen für Mieterausbauten und für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen (EUR 0,6 Mio.) sind in den „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Diese enthalten hauptsächlich Umbaumaßnahmen für das Objekt „Pleyad 3“ in Paris (EUR 0,5 Mio.) und Mieterausbauten für die Liegenschaft „Koszykowa 54“ in Warschau (EUR 0,1 Mio.). Weiterhin bestehen die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände aus Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften im Wesentlichen aus den Verkauf des Teilgrundstücks „Pleyad 5“ (EUR 0,7 Mio.) und aus dem Verkauf der Liegenschaft „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 (EUR 0,4 Mio.) aus Forderungen aus Verwaltungskosten (EUR 9,9 Mio.), hauptsächlich noch nicht abgerechnete interne Objektverrechnungen in Frankreich (EUR 8,6 Mio.) sowie aus Forderungen an Finanzbehörden (EUR 16,6 Mio.) sowie Forderungen aus Anteilumsatz aus noch abzurechnenden Anteilen (EUR 0,7 Mio.). Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag der anderen Forderungen zeigt Positionen in Polnischen Zloty mit umgerechnet EUR 0,2 Mio.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betragen zum 29. Februar 2020 insgesamt EUR 200,0 Mio. und bestehen aus Verbindlichkeiten aus Krediten (EUR 127,0 Mio.), aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (EUR 0,1 Mio.), aus Grundstücksbewirtschaftung (EUR 30,2 Mio.) sowie aus anderen Gründen (EUR 42,7 Mio.).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber dem Geschäftsjahresende um EUR 0,5 Mio. ergibt sich aus der Darlehenserrhöhung für die Liegenschaft „Crescendo“ (EUR 17,8 Mio.). Demgegenüber steht die Darlehensrückführung aufgrund des Verkaufs des Objektes „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 (EUR 17,3 Mio.).

Die noch offenen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von insgesamt EUR 0,1 Mio. betreffen vor allem Mieterausbauten für die Liegenschaft „Koszykowa 54“ in Warschau.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung setzen sich zusammen aus Mietvorauszahlungen (EUR 2,5 Mio.), Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 13,0 Mio.) und sonstigen Verbindlichkeiten (EUR 14,7 Mio.). Die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über EUR 13,6 Mio. sind den Nebenkostenvorauszahlungen gegenüberzustellen. Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (EUR 12,8 Mio.) und Kautionen (EUR 1,9 Mio.). In den Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien befinden sich vor allem noch nicht abgerechnete interne Objektverrechnungen in Frankreich (EUR 11,1 Mio.). Demgegenüber stehen Forderungen (EUR 8,6 Mio.). Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen, Kautionen sowie Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen ergeben den in Fremdwährung ausgewiesenen Anteil der Verbindlichkeiten über EUR 1,7 Mio., der im Wesentlichen aus der Grundstücksbewirtschaftung besteht und auf Polnische Zloty lautet.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen resultieren aus Verbindlichkeiten für Entschädigungszahlungen für die Liegenschaft „Pleyad“ in Paris (EUR 32,3 Mio.) im Rahmen des Projektes „Grand Paris“ sowie aus Verbindlichkeiten für Rechtsstreitigkeiten bezüglich des Objektes „Merton's Mitte“ (EUR 2,9 Mio.), noch offene Verbindlichkeiten für die verkaufte Liegenschaft in Spanien (EUR 0,9 Mio.), Verbindlichkeiten für das Bauvorhaben „Pleyad 4.1“, Paris (EUR 0,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (EUR 0,3 Mio.), abgegrenzten Darlehenszinsen (EUR 0,2 Mio.), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (EUR 1,0 Mio.) und Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Liegenschaften (EUR 2,8 Mio.) und sonstigen anderen Verbindlichkeiten (EUR 1,8 Mio.). Polnische Zloty (EUR 0,3 Mio.) betreffen den in Fremdwährung ausgewiesene Betrag.

### **Rückstellungen**

Bei den „Rückstellungen“ in Höhe von insgesamt EUR 44,8 Mio. handelt es sich um Rückstellungen für latente Steuern (EUR 37,5 Mio.), Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 0,8 Mio.) sowie Steuerrückstellungen (EUR 6,5 Mio.). Der Anstieg der Rückstellungen zum Stichtag um EUR 3,4 Mio. bezieht sich im Wesentlichen auf Steuerrückstellungen aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7. In den gesamten Rückstellungen sind Fremdwährungen für Rückstellungen für latente Steuern mit umgerechnet EUR 0,8 Mio. (Polnische Zloty) enthalten.

### **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 29.2.2020 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 m <sup>2</sup> )	B: 92; H/G: 6; F: 1; A: 1	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 03	Jan 18
Bau- / Umbaujahr	2003	2008
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	24.285	2.972
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	38.100	10.634
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	103,0	53,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	102,2	51,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	102,6	52,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	52,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	6.988,0	2.483,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	53	58
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	1,5 <sup>1</sup>
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	44,5	71,0
Leerstand in % der Nutzfläche	2,1	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,1	3,6
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	3.522,9	1.201,6
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, 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.)	45,9 <sup>2</sup>	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	B: 93; H/G: 1; F: 5; A: 1	-
Erwerbsdatum	Feb 02	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	1971 (2012), 1992, 1949	-
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	12.763	4.622
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	12.903	-
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	29,7	8,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio. )	28,9	8,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	29,3	8,3
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	34,1	7,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.112,9	-
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	46	-
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,8	3,7
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	44,8	-
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	37,3	-
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,9	-
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	705,0	-
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	3,4	-
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 m <sup>2</sup> )	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 03	Mai 02
Bau- / Umbaujahr	2006	1994, 1999
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	7.773	6.073
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	16.277	13.439
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	52,1	41,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	48,0	41,4
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	50,1	41,4
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	37,1	28,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	3.505,2	2.758,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56	47
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,7	13,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	24,0	8,3
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	12,4	10,9
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,7	4,0
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	1.344,0	1.294,2
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,1	6,2
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 m <sup>2</sup> )	B: 95; H/G:3; A: 2	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 04	Dez 00
Bau- / Umbaujahr	2007	2002
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	4.527	5.163 <sup>3</sup>
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	11.825	17.425
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	85,7	40,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	85,6	36,7
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	85,6	38,8
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	58,1	-
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	4.650,1	2.699,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	57	52
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,3	2,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	51,6	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	10,9
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	3,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,2	2,7
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	2.707,9	1.325,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	8,8	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 m <sup>2</sup> )	B: 93; H/G: 7
Erwerbsdatum	Mrz 05
Bau- / Umbaujahr	1993
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.750
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	10.597
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	27,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	25,9
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	26,7
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	19,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	1.894,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	43
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	10,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	11,9
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete* *	14,7
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,0
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	896,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,0
Branche des Hauptmieters	Behörde/ Finanzdienstleistung

---

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

#### Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	ACCESS IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	BRIDGE IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien
Gesellschaftskapital	EUR 7,7 Mio. zum 31.12.2018	EUR 4,5 Mio. zum 31.12.2018
Beteiligungsquote (in %)	100,0 <sup>4</sup>	100,0 <sup>4</sup>
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Kaufpreis (in EUR Mio.)	21,2	15,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,5	0,5
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	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 m <sup>2</sup> )	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Bau- / Umbaujahr	2010	2010
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.744	2.947
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	12.477	13.237
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	32,4	34,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	31,3	32,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	31,9	33,3
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.315,6	2.392,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	60	60
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,9	7,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	47,1	56,7
Leerstand in % der Nutzfläche	2,3	6,5
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	14,2	31,8
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,7	4,4
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	1.244,1	964,1
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	7,8	5,8
Branche des Hauptmieters	Dienstleistungen	Konsumgüter

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

#### Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

<b>Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft</b>	CORNER IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	La Hulpe 166 Leasehold SA; Sitz in Brüssel, Belgien <sup>5</sup>
Gesellschaftskapital	EUR 3,2 Mio. zum 31.12.2018	EUR 59,7 Mio. zum 31.12.2018
Beteiligungsquote (in %)	100,0 <sup>4</sup>	100,0 <sup>4</sup>
Erwerbsdatum	Okt 07	Mrz 08
Kaufpreis (in EUR Mio.)	10,0	71,7
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,1
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	3.900,2	-

#### Informationen zur Immobilie

<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>BE</b> , 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 570 – 576 „Atlantis CORNER“	<b>BE</b> , 1170 Brüssel, Chaussée de la Hulpe 166 „Glaverbel Leasehold“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	B: 94; H/G: 6	B: 94; H/G: 4; A: 2
Erwerbsdatum	Okt 07	Mrz 08
Bau- / Umbaujahr	2008	1967 (1997)
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.101	-
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	6.872	34.555
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	14,6	64,2
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	14,5	63,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	14,5	63,9
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	87,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.218,4	5.430,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	58	47
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,9	8,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	59,5	23,5
Leerstand in % der Nutzfläche	32,9	14,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	22,0	14,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,3	2,4
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	514,3	2.636,7
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	7,1	8,3
Branche des Hauptmieters	Informationstechnologie	Dienstleistung/ Rechtsberatung

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

#### Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

<b>Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft</b>	La Hulpe 166 Freehold SA; Sitz in Brüssel, Belgien <sup>6</sup>	FIN ZETA S.r.l.; Sitz in Bozen, Italien
Gesellschaftskapital	EUR 5,4 Mio. zum 31.12.2018	EUR 46,3 Mio. zum 31.12.2018
Beteiligungsquote (in %)	100,0 <sup>5</sup>	100,0 <sup>5</sup>
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

<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>BE</b> , 1170 Brüssel, Chaussée de la Hulpe 166 „Glaverbel Freehold“	<b>IT</b> , 20141 Mailand, Via Bazzi/ Via Giovanni Spadolini 7 „Centro Leoni“, Gebäude B
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	-	B: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Apr 08	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	32.718	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	-	25.713
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	8,7	80,3
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	7,7	80,1
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	8,2	80,2
Kaufpreis (in EUR Mio.)	4,9	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	-	18,7
Leerstand in % der Nutzfläche	-	4,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	19,9
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	5,4
Ist-Miete 1.9.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	-	2.066,7
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	-	5,2
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 7,2 Mio. zum 31.12.2018
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	Jan 05
Kaufpreis (in EUR Mio.)	3,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,0
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	12.220,4

#### Informationen zur Immobilie

##### Lage des Grundstücks

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

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	B: 89; H/G: 11
Erwerbsdatum	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1997 (2007)
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.174
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	13.561
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	30,3
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	29,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	29,8
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.)	3,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	43,7
Leerstand in % der Nutzfläche	0,3
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,9 <sup>7</sup>
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,6
Ist-Miete 1.2.2019 – 29.2.2020 (in TEUR)	859,2
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	6,9
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

#### IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag EUR 742,6 Mio.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 119,1%.

---

#### 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 Nutzungsentgeltsausfallquote in % der Bruttosollmiete wird für die gesamte Mietvertragslaufzeit Vermietung unterstellt.

<sup>1</sup> Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen EUR 1,5 Mio. und betreffen mit EUR 1,3 Mio. Grunderwerbsteuer und Gebühren sowie mit EUR 0,2 Mio. sonstige Kosten. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 2,9% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden EUR 0,1 Mio. der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von EUR 1,2 Mio. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 7,9 Jahre.

<sup>2</sup> Auf dem Grundstück „Pleyad 1,2“ wird seit Jahresmitte 2018 die Liegenschaft „Pleyad 4.1“ in Paris – St. Denis erstellt. Der Neubau umfasst ca. 6.800 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 2.800 m<sup>2</sup> Restaurant-, Konferenz- und Serviceflächen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2020 geplant. Das Grundstück im Zustand der Bebauung „Pleyad 1,2“ zeigt hauptsächlich die im Berichtszeitraum laufenden Baumaßnahmen in Frankreich für das Bauprojekt „Grand Paris“ über EUR 45,9 Mio.

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

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

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

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

<sup>7</sup> Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten für Januar und Februar 2020 vereinbart.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29.2.2020

## 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
	17.1.2020

# Vermögensaufstellung zum 29.2.2020 Teil II: Bestand der Liquidität

## I. Bestand der Bankguthaben

<b>Bankguthaben bei Kreditinstituten in:</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
Deutschland	91.685.241,76	14,7
Frankreich	9.605.181,73	1,5
Spanien	9.457.979,14	1,5
Polen	5.224.565,83	0,8
Niederlande	3.197.324,05	0,5
Luxemburg	1.047.799,86	0,2
Portugal	164.244,55	0,1
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>120.382.336,92</b>	<b>19,3</b>

# Vermögensaufstellung zum 29.2.2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			34.019.650,49	
(davon in Fremdwährung)	(1.180.090,08)			
davon Betriebskostenvorlagen		13.573.351,12		
davon Mietforderungen		20.444.543,59		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			37.031.411,74	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			309.822,12	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			1.200.779,61	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			28.835.760,37	
(davon in Fremdwährung)	(197.298,38)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		636.786,72		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>101.397.424,33</b>	<b>16,3</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			127.015.250,02	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		89.915.249,95		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			92.742,63	
(davon in Fremdwährung)	(87.160,67)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			30.195.612,17	
(davon in Fremdwährung)	(1.714.972,08)			
4. anderen Gründen			42.699.569,04	
(davon in Fremdwährung)	(267.030,07)			
davon aus Anteilumsatz		-0,05		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>200.003.173,86</b>	<b>32,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>44.824.145,26</b>	<b>7,2</b>
(davon in Fremdwährung)	(800.157,72)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>623.675.531,66</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>61.046.324</b>	

## Devisenkurse per Stichtag 27. Februar 2020:

Polnische Zloty: EUR 1 = 4,31165 PLN

<b>Anteilklasse I</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			33.619.928,72	
(davon in Fremdwährung)	(1.166.224,33)			
davon Betriebskostenvorlagen		13.413.867,89		
davon Mietforderungen		20.204.325,69		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			36.596.302,60	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			306.181,80	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			1.186.670,77	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			28.496.947,95	
(davon in Fremdwährung)	(194.980,18)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		629.304,65		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>100.206.031,84</b>	<b>16,3</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			125.522.854,94	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		88.858.769,91		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			91.652,92	
(davon in Fremdwährung)	(86.136,55)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			29.840.821,85	
(davon in Fremdwährung)	(1.694.821,61)			
4. anderen Gründen			42.198.035,64	
(davon in Fremdwährung)	(263.892,54)			
davon aus Anteilsatz		-0,05		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>197.653.365,35</b>	<b>32,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>44.297.473,62</b>	<b>7,2</b>
(davon in Fremdwährung)	(790.756,09)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>616.347.336,57</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>60.329.071</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,22</b>	

Anteilklasse Q	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			197.027,46	
(davon in Fremdwährung)	(6.834,59)			
davon Betriebskostenvorlagen		78.611,12		
davon Mietforderungen		118.406,17		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			214.470,30	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			1.794,35	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			6.954,41	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			167.004,54	
(davon in Fremdwährung)	(1.142,67)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		3.688,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>587.251,06</b>	<b>16,3</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			735.618,68	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		520.751,15		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			537,13	
(davon in Fremdwährung)	(504,80)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			174.880,22	
(davon in Fremdwährung)	(9.932,40)			
4. anderen Gründen			247.396,99	
(davon in Fremdwährung)	(1.546,52)			
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>1.158.433,02</b>	<b>32,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>259.602,50</b>	<b>7,2</b>
(davon in Fremdwährung)	(4.634,17)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>3.611.966,19</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>352.553,228</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,25</b>	

Anteilklasse P	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			202.694,31	
(davon in Fremdwährung)	(7.031,16)			
davon Betriebskostenvorlagen		80.872,11		
davon Mietforderungen		121.811,73		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			220.638,84	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			1.845,97	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			7.154,43	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			171.807,88	
(davon in Fremdwährung)	(1.175,53)			
davon Forderungen aus Anteilsatz		3.794,07		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>604.141,43</b>	<b>16,3</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			756.776,40	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		535.728,89		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			552,58	
(davon in Fremdwährung)	(519,32)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			179.910,10	
(davon in Fremdwährung)	(10.218,07)			
4. anderen Gründen			254.136,41	
(davon in Fremdwährung)	(1.591,01)			
davon aus Anteilsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>1.191.375,49</b>	<b>32,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>267.069,14</b>	<b>7,2</b>
(davon in Fremdwährung)	(4.767,46)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>3.716.228,90</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>364.700,120</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>10,19</b>	

# Übersicht: Bewertung, Vermietung

<b>Vermietungsinformationen in %</b> (stichtagsbezogen)	<b>ES direkt</b>	<b>FR direkt</b>	<b>Sonstiges Ausland direkt</b>	<b>Gesamt direkt</b>
Jahresmietertrag Büro	82,6	71,1	84,3	79,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,3	3,7	2,6	3,5
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	12,8	6,6	8,4	9,3
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,4	0,1
Leerstand Büro	0,3	16,3	3,7	6,5
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,8	0,3	0,4
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	1,5	0,2	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	99,7	81,4	95,7	92,5

<b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b> (Basis: Mietertrag)	<b>ES direkt</b>	<b>FR direkt</b>	<b>Sonstiges Ausland direkt</b>	<b>Gesamt direkt</b>
Unbefristet	0,2	1,0	0,1	0,4
2020	8,0	11,5	2,0	6,8
2021	7,1	8,4	7,4	7,6
2022	26,3	29,1	65,4	41,4
2023	9,2	11,5	10,1	10,2
2024	7,5	34,5	10,3	16,4
2025	14,6	0,0	3,6	6,4
2026	27,1	4,0	0,4	10,6
2027	0,0	0,0	0,0	0,0
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

<b>Vermietungsinformationen in %</b> (stichtagsbezogen)	<b>BE indirekt</b>	<b>Sonstiges Ausland indirekt</b>	<b>Gesamt indirekt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Jahresmietertrag Büro	70,7	72,5	71,6	76,5
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	6,0	2,7	3,2
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	10,5	7,0	8,9	9,2
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	16,4	12,4	14,8	9,6
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,9	0,1	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	2,4	1,2	1,9	1,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	81,2	85,5	83,2	89,0

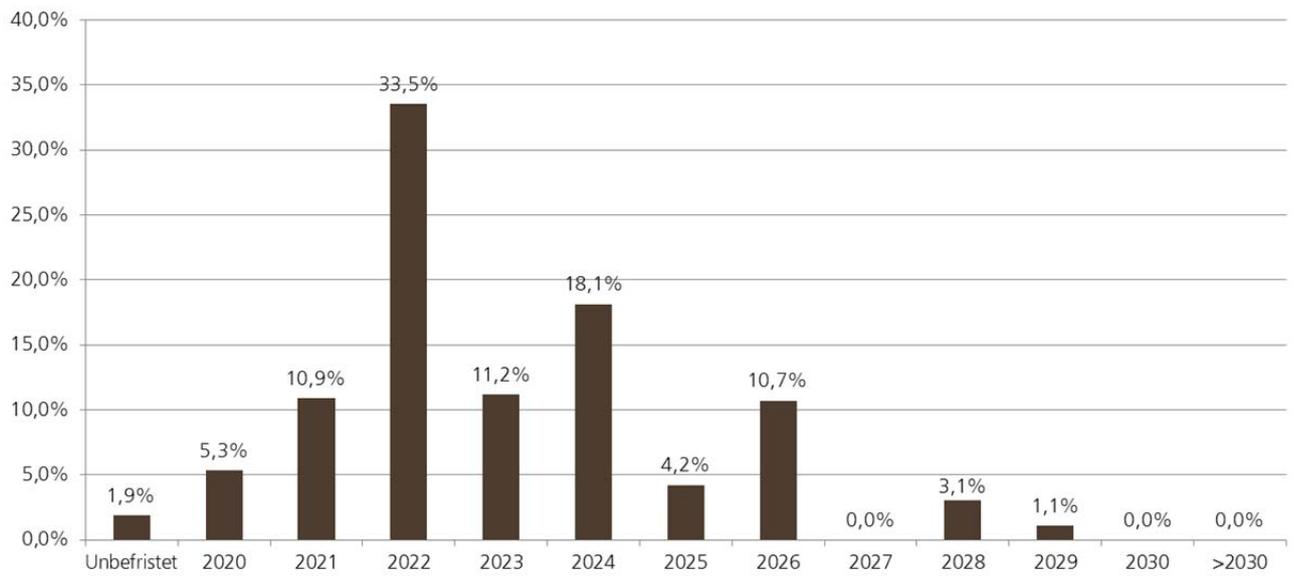
<b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b> (Basis: Mietertrag)	<b>BE indirekt</b>	<b>Sonstiges Ausland indirekt</b>	<b>Gesamt indirekt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Unbefristet	6,7	0,0	3,9	1,9
2020	5,4	0,1	3,2	5,3
2021	21,2	7,8	15,6	10,9
2022	8,8	41,2	22,3	33,5
2023	18,6	4,1	12,5	11,2
2024	31,3	5,8	20,7	18,1
2025	2,0	0,0	1,2	4,2
2026	2,0	23,2	10,9	10,7
2027	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	17,8	7,4	3,1
2029	4,0	0,0	2,3	1,1
2030	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2030	0,0	0,0	0,0	0,0

---

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

(Basis: Mietertrag)

---



---

Hinweis: <sup>1</sup> Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten – bis zur konkreten Ausübung – als nicht wahrgenommen.

# Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

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

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

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

## **Sonstige Angaben nach § 16 KARBV**

Anteilwert Anteilklasse I:	10,22 EUR
Anteilklasse Q:	10,25 EUR
Anteilklasse P:	10,19 EUR
Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds:	61.046.324
Anteilklasse I:	60.329.071
Anteilklasse Q:	352.553,228
Anteilklasse P:	364.700,120

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

1. Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen sowie abzüglich negativer Zinsen bewertet.
2. Forderungen werden zum Nennwert bewertet.
3. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet. Anschließend erfolgt die Bewertung der Immobilien von zwei unabhängigen Bewertern. Es wird der arithmetische Mittelwert der gutachterlichen Verkehrswerte zugrunde gelegt.
4. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet und anschließend mit dem Nettogesellschaftsvermögen angesetzt.
5. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
6. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen vom 27. Februar 2020 in Euro umgerechnet. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

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

### Leverage

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

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

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

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

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

### Bruttomethode

Das Risiko des jeweiligen Investmentvermögens wird durch dessen Nettoinventarwert dividiert. Zur Berechnung des Gesamtrisikos wird der Nettoinventarwert des Fonds abzüglich

täglich verfügbarer Liquidität mit allen Nominalbeträgen der im Fonds eingesetzten Derivategeschäfte sowie Kredite summiert. Die Werte mit denen die Derivategeschäfte bereits im Nettoinventarwert berücksichtigt sind, werden bei der Berechnung wieder eliminiert. Derivate können von der Gesellschaft zu Absicherungszwecken z.B. Fremdwährungspositionen eingesetzt werden.

### Commitment-Methode

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

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

### Berechnungsmethode beim AIF-Sondervermögen

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:	1,01
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,20

### Analyse und Ergebnis

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

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

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

Dies beinhaltet:

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

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

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

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

Dabei müssen mindestens folgende quantitative und qualitative Risikolimits abgedeckt werden:

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

### Liquiditätsrisikomanagement Verfahren

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

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

### Steuerungstools

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

- Monatlicher Liquiditätsstatus (stichtagsbezogen)
- Monatliche Liquiditätsmeldung an die BaFin (Datenabfrage zu Immobilien-Publikumsfonds)

### Liquiditätsprofil

Liquidität fließt dem Investmentvermögen durch Anteilschein-Ausgaben, Immobilienverkäufe und 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 Geschäftsführung sowie Portfoliomanagement sind unverzüglich zu informieren und es sind Maßnahmen wie Kreditaufnahme entsprechend den Vorgaben des KAGB zu ergreifen.
- Aussetzung der Anteilscheinrücknahme nach § 257 KAGB

*Liquiditätsstresstest (§ 30 Abs. 2 KAGB)*

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

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

Mögliche Stressparameter:

- potentielle Immobilientransaktionen
- geplante Investitionen
- auslaufende Kredite
- Anteilscheinrückgabe

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

# Ausweis der Immobilienquoten

## 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-Gesellschaften<sup>1</sup> angelegt werden. Die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG dieses Sondervermögens beträgt am 29. Februar 2020 81,9%. Dabei wurden die Verkehrswerte<sup>2</sup> der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien<sup>3</sup> ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobiliengesellschaften durch den Verkehrswert<sup>2</sup> der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt.

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

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

## Immobilienquoten UBS (D) Euroinvest Immobilien (1. September 2018 bis 29. Februar 2020)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
30.09.2018	74,62	68,51
31.10.2018	74,72	68,65
30.11.2018	73,35	73,35
31.12.2018	75,57	75,57
31.01.2019	77,31	77,31
28.02.2019	76,98	76,98
31.03.2019	77,56	77,56
30.04.2019	78,31	78,31
31.05.2019	76,63	76,63
30.06.2019	77,09	77,09
31.07.2019	79,85	79,85
31.08.2019	80,90	80,90
29.02.2020	81,91	81,91

# Gremien

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

UBS Real Estate GmbH

## **Rechtsform:**

GmbH

## **Sitz:**

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

## **Amtsgericht/Registergericht:**

München HR B 10 10 08

## **Gründung:**

22. Oktober 1992

## **Geschäftsjahr:**

1. Januar - 31. Dezember

## **Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2018:**

EUR 7,5 Mio.

## **Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2018:**

EUR 7,5 Mio.

## **Gesellschafter:**

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

## **Geschäftsführung:**

Peter Haltenberger  
Gabriele Merz  
Jörg Sihler

## **Aufsichtsrat:**

Reto Ketterer  
Head of Real Estate EMEA ex Switzerland (bis 26. Januar 2020)  
Chief Operating Officer (ab 27. Januar 2020)  
UBS Asset Management Switzerland AG,  
Real Estate & Private Markets,  
Zürich, Schweiz  
– Vorsitzender –

Hans-Peter Rupprecht  
Unternehmensberater, Planegg  
– Stellvertretender Vorsitzender –

Dr. Daniel Brüllmann  
Head of Real Estate – Switzerland (bis 26. Januar 2020)  
Head of Real Estate – Dach – Germany, Austria, Switzerland  
UBS Fund Management (Switzerland) AG,  
Asset Management, Real Estate & Private Markets  
Basel, Schweiz

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

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

## **Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:**

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
München

## **Verwahrstelle:**

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

## **Bewerter**

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

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

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

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

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

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

Anke Stoll (bis 12. Dezember 2020)  
Dipl.-Kauffrau, MRICS,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Hamburg

Bernd Astl (bis 12. Dezember 2020)  
Dipl.-Ing.,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München

**Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 29. Februar 2020**

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

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

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

