

UBS-EI

Jahresbericht zum 31. August 2022

UBS (D) Euroinvest Immobilien

UBS Real Estate GmbH

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



US-Personen

Anlegern, die US-Personen sind, dürfen keine Anteile dieses Sondervermögens angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US-Person ist eine Person, die:

- a) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulation ist;
- b) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230,902(k)) ist;
- c) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- d) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- e) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US-Personen in das Sondervermögen investieren können.

In Frankreich ansässige Personen

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

Anteilklassen

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

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

Hinweis:

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

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Kennzahlen im Überblick | 4 |
| Tätigkeitsbericht | 5 |
| Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich) | 11 |
| Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 | 13 |
| Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 | 17 |
| Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation | 19 |
| Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 Teil II: Bestand der Liquidität | 27 |
| Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung | 28 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2021 bis 31.8.2022 | 32 |
| Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung | 40 |
| Verwendungsrechnung zum 31.8.2022 mit Erläuterung | 42 |
| Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2021 bis 31.8.2022 | 44 |
| Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens | 48 |
| Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung | 49 |
| Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV | 54 |
| Vermerk zum ökologischen Wandel | 59 |
| Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 61 |
| Ausweis der Immobilienfondsquoten | 63 |
| Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger | 64 |
| Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger | 70 |
| Gremien | 72 |

Kennzahlen im Überblick

| | Gesamtfondsvermögen | Anteilkategorie I | Anteilkategorie Q | Anteilkategorie P |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| UBS (D) Euroinvest Immobilien | Stand 31.8.2022 | Stand 31.8.2022 | Stand 31.8.2022 | Stand 31.8.2022 |
| 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 504,6 Mio. | EUR 470,6 Mio. | EUR 13,9 Mio. | EUR 20,0 Mio. |
| Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte) | EUR 561,5 Mio. | | | |
| davon direkt gehalten | EUR 369,8 Mio. | | | |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | EUR 191,7 Mio. | | | |
| Fondsobjekte gesamt | 13 | | | |
| davon direkt gehalten | 8 | | | |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 5 | | | |
| Gesamtnutzfläche | 173.845 m ² | | | |
| Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹ | 79,9% | | | |
| Fremdkapitalquote | 28,1% | | | |

Veränderungen im Berichtszeitraum

| | | | | |
|---|---------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Netto-Mittelabfluss ² | EUR 41,8 Mio. | EUR 40,9 Mio. | EUR 0,5 Mio. | EUR 0,4 Mio. |
| Netto-Mittelzufluss ² | EUR 11,9 Mio. | EUR 2,0 Mio. | EUR 2,5 Mio. | EUR 7,4 Mio. |
| Ausschüttung am | | 22.12.2021 | 22.12.2021 | 22.12.2021 |
| Ausschüttung je Anteil | | EUR 0,21 | EUR 0,43 | EUR 0,38 |
| BVI-Rendite ³ 1.9.2021 bis 31.8.2022 | | 4,3% | 4,3% | 3,9% |
| BVI-Rendite ³ seit Auflegung | | 126,5% ^{4, 5} | 24,4% ⁷ | 22,1% ⁸ |
| Anteilwert / Rücknahmepreis | | EUR 11,42 | EUR 11,20 | EUR 11,10 |
| Ausgabepreis | | EUR 11,42 | EUR 11,76 | EUR 11,66 |
| Verwaltungsvergütungssatz | | bis zu 0,66% p.a. ⁶ | bis zu 0,66 % p.a. ⁶ | bis zu 1,00 % p.a. ⁶ |

1 Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

2 Der Netto-Mittelzufluss/ -abfluss enthält den Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich.

3 Die Berechnungsmethode erfolgt nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI);

Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert.

4 Der Gesamt-Fonds ging ab 1. März 2019 auf die Anteilkategorie 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

Der Konjunkturausblick für den Euroraum hat sich im zweiten Quartal 2022 eingetrübt. Ein optimistisches Szenario geht von einer weichen Landung aus. Dabei schwächt sich das Wirtschaftswachstum 2023 zwar deutlich ab, dürfte aber auf das Jahr gesehen knapp im positiven Bereich bleiben. Allerdings bestehen nicht zu unterschätzende Abwärtsrisiken in Form einer möglichen Rezession, vor allem bei einer Rationierung der Gasversorgung im Winter. Das Wirtschaftswachstum dürfte dabei insbesondere unter der Inflation leiden, die im Euroraum im August 2022 ca. 9,1% betrug und damit erneut über den Erwartungen lag. Selbst auf diesem Niveau ist in den nächsten Monaten mit weiteren Aufwärtsbewegungen zu rechnen. Die höheren Lebenshaltungskosten machen sich in den Umfragen zum Verbrauchervertrauen bereits bemerkbar, so dass für die Ausgaben im Einzelhandel im zweiten Halbjahr 2022 mit einem Rückgang zu rechnen ist.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre geldpolitische Haltung inzwischen deutlich verändert und klar zum Ausdruck gebracht, dass es vor allem darum geht, die Inflation unter Kontrolle zu bringen, sei es auch zum Preis einer deutlichen Abschwächung der Wirtschaftstätigkeit. Bisher hat die EZB im Jahr 2022 zwei Zinserhöhungen vorgenommen, um den Einlagenzinssatz von -0,5% auf 0,8% ansteigen zu lassen. Bis Ende des Jahres sind weitere Zinserhöhungen prognostiziert, die den EZB-Basiszins bis Ende des Jahres 2022 auf 2,0% und bis Ende des Jahres 2023 auf 2,3% bringen könnten.

Durch das Zinserhöhungstempo der US-Notenbank steht die Europäische Zentralbank zusätzlich unter Druck, da der Euro gegenüber dem US-Dollar seit Anfang des Jahres 2022 um etwa 15,0% nachgegeben hat. Damit wird die Inflation in Europa zu einer noch stärkeren Belastung. Die fünfjährigen Swap-Zinsen im Euroraum haben sich deutlich nach oben entwickelt und haben dazu geführt, dass die All-in-Fremdfinanzierungskosten in den meisten Kernsektoren und -märkten über den Immobilienanfangsrenditen liegen.

Trotz der Veränderungen auf der Kapitalmarktseite ist die Lage an den Vermietungsmärkten für europäische Immobilien im zweiten Quartal 2022 verhältnismäßig entspannt geblieben. Der Flächenumsatz bei Büroimmobilien erholte sich weiter von seinem pandemiebedingten Tiefstand. Trotz eines höheren Anteils von hybriden Arbeitsformen ist von Mieterseite eine klare Bevorzugung hochwertiger Objekte mit guter Verkehrsanbindung zu erkennen. Die Spitzenmieten in allen deutschen Märkten sowie in Italien und einigen regionalen Märkten in den Niederlanden und Großbritannien zeigten im zweiten Quartal 2022 ein positives Wachstum. Unsere Zurückhaltung gegenüber qualitativ schwächeren Immobilien sowie Objekten in Randlagen besteht unverändert. Insbesondere Gebäude mit strukturell bedingten Leerständen dürften verstärkt unter Druck geraten, da Darlehen zu höheren Zinsen refinanziert werden müssen und die Mieterträge für die Zinszahlungen nicht mehr ausreichen könnten. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Bestandhalter Objekte notgedrungen verkaufen müssen, was in der Folge Druck auf die Bewertung insbesondere von Immobilien außerhalb des Core-Segments auslösen könnte.

Das zweite Quartal 2022 markierte für die europäischen Kapitalmärkte einen Wendepunkt. Es war das Ende der von günstigem Kapital getragenen Hausse, die den Großteil der letzten zehn Jahre geprägt hatte. Zur Jahresmitte setzte dann in den Märkten langsam die Erkenntnis ein, dass neben

anderen Anlageklassen auch Immobilien - mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung - nicht von einer Neubewertung verschont bleiben dürften. Diese Entwicklung ging vor allem vom Kreditmarkt aus, da die Immobilienmärkte durch den Anstieg der Swap-Zinsen einen wesentlichen potenziellen Käuferkreis verlieren.

Die Auswirkungen zeigten sich zunächst darin, dass verschiedene hochpreisige Transaktionen nicht abgeschlossen wurden, weil die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern zu weit auseinanderlagen. Ohne verkaufsseitigen Druck jedoch haben sich viele Anbieter dazu entschieden, auf bessere Marktbedingungen zu warten. Durch einen weiteren Anstieg der Swap-Zinsen dürfte der Druck auf die Transaktionspreise jedoch weiter zunehmen und zu einer allmählichen Verschiebung in den Renditen führen.

Quellen:
Oxford Economics; September 2022
UBS IB; September 2022
Refinitiv Eikon; September 2022
JLL; 2Q22
RCA; September 2022

Performance

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021/2022 (1. September 2021 bis 31. August 2022) betrug die Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach der BVI-Methode 4,3%. Für die Anteilklasse Q betrug die Performance im selben Zeitraum 4,3%, für die Anteilklasse P lag diese bei 3,9%. Die Fondsperspektive zeigte sich damit in allen Anteilklassen trotz der zur Jahresmitte eingesetzten Veränderungen an den Kapitalmärkten und der gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin positiv.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des Fonds betrug zum 31. August 2022 107,0 Millionen Euro bzw. 21,2%.

Vermietungsleistung

Im Zeitraum 1. September 2021 bis 31. August 2022 wurden rund 17.047 m² Bürofläche mietvertraglich verlängert. Zum 31. August 2022 lag die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens bei 20,1%. Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind, beläuft sich die Leerstandsquote auf 19,4%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 12,5%.

Die mit circa 7.700 m² größte und wichtigste Mietvertragsverlängerung konnte mit dem Hauptmieter im Objekt „Crescendo“ in Paris erzielt werden.

Weitere wichtige Mietvertragsverlängerungen wurden mit den Hauptmietern der Objekte „Pleyad 3“ in Paris (rund 4.300 m²) und „Centro Leoni“ in Mailand (rund 4.000 m²) erzielt.

Auslaufende Mietverträge

Zum Stichtag 31. August 2022 ist für das Jahr 2022 ein Anteil von 7,7% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen.

Der weitaus größte Teil hiervon entfällt mit 4,1% auf das Objekt „Crescendo“. Wir rechnen mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 30,0%, da mit dem Mieter für dieses Objekt über eine Flächenreduzierung verhandelt wird. Ein weiterer größerer Anteil betrifft das Objekt „Pressburg Trade Center“ (2,0%). Auch für dieses Objekt rechnen wir mit einer

Leerstandswahrscheinlichkeit von 30,0%. Die übrigen 1,6% verteilen sich auf drei verschiedene andere Objekte. Für das Jahr 2023 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 7,6%. Die größten Anteile entfallen auf die Objekte „Pleyad 1,2“ (circa 3,9%), „Pleyad 6/7“ (1,1%), sowie „Pleyad 3“ (0,9%). Die übrigen 1,7% verteilen sich auf vier verschiedene andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Risikomanagement

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

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

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

Adressausfallrisiken

Im Wesentlichen bestehen derartige Risiken aus entgangenen Mieten, aus dem Ausfall von Zinszahlungen aus Gesellschaftendarlehen bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften,

aus nicht gezahlten Zinsen aus Liquiditätsanlagen oder nicht gezahlten Forderungen aus Derivategeschäften.

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

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Banken verglichen und auf den Fälligkeitszeitpunkt ausstehender Zahlungen angepasst.

Marktpreisrisiken

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

Immobilienpezifische 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.

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.

Mit den kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine sind neue Abwärtsrisiken hinzugekommen. Die Situation dieses Konfliktes stellte sich zum Ende des Berichtszeitraums weiterhin als äußerst komplex dar, so dass die weitere Entwicklung und mögliche Auswirkungen auf Europa aber auch global nicht abschließend bewertet werden können. Direkte Auswirkungen auf die Fondsliegenschaften, die sich - mit Ausnahme eines kleineren Objektes in Bratislava - alle in Westeuropa befinden, waren zum Ende des Berichtszeitraums nicht festzustellen. Mit zunehmender Kriegsdauer und weiteren Eskalationen ist jedoch mit negativen Einflüssen auf das Wirtschaftsleben und dadurch mit negativen Auswirkungen auf die europäischen Immobilienmärkte zu rechnen. Eine Zuspitzung der Lage hat sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung beispielsweise aufgrund der unsicheren Lage bei der Energieversorgung und einer extremen Preisentwicklung bereits abgezeichnet, deren Auswirkungen für bestimmte Branchen und Privathaushalte gravierend sein könnten. Sollte sich die wirtschaftliche Lage vor dem Hintergrund der unklaren Entwicklung im Energiesektor weiter verschlechtern, könnte sich dann auch das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien einer deutlich veränderten wirtschaftlichen Gesamtsituation nicht entziehen.

Leveragerisiko

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

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die

Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z.B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand; der Anteil an offenen Währungspositionen beträgt 0,4%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 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 unter „Prozessrisiken“ subsumiert. Darüber hinaus werden außerdem Compliance-, Rechts-, Steuer- und Reputationsrisiken berücksichtigt.

Zusammenfassend ist eine Anlage in dieses AIF-Sondervermögen nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -tragfähigkeit geeignet. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Das AIF-Sondervermögen hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Strategische Ausrichtung und Ausblick

Die eingeschlagene Fondsstrategie konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter fortführen. Die Strategie beinhaltet u.a., das europäische Core-Portfolio des Fonds mit neuen, vielversprechenden Immobilienanlagen weiterzuentwickeln. Für mögliche Neuakquisitionen stehen insbesondere auch gemischtgenutzte Objekte im Fokus, denn mit dem Wandel unserer Arbeits- und Lebenswelten, der nicht zuletzt durch die Pandemie noch stärker ins Bewusstsein gerückt ist, erwarten wir zukünftig eine Entwicklung von Mono- zu mehr Multi-Nutzungen von Mikrolagen sowie von Gebäuden. Zudem sollen in der Fondsstrategie zukünftig auch andere Nutzungsarten wie beispielsweise Logistikimmobilien eine wichtigere Rolle spielen. Vor diesem Hintergrund sehen wir die von der EZB eingeleiteten Veränderungen im Zinsumfeld als Chance, gut positionierte Objekte zu möglicherweise wieder attraktiveren Preisen erwerben zu können.

Im Bereich des Asset Managements ist es uns gelungen, das Bestandsportfolio weiter zu optimieren. So konnten im Geschäftsjahr beispielsweise mehrere Verträge mit wichtigen Hauptmietern verlängert werden.

Die eingeschlagene Fondsstrategie erwies sich bereits während der Pandemie als robust und zum Ende des Berichtszeitraums waren hinsichtlich des Krieges in der Ukraine keine negativen Auswirkungen auf das Sondervermögen festzustellen. Die Pandemie ist jedoch noch nicht vollends ausgestanden, der Konflikt in der Ukraine könnte sich weiter verschärfen und dadurch die politischen und wirtschaftlichen Risiken erhöhen. Auswirkungen auf die europäischen Büroimmobilienmärkte und damit auf den Fonds können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

UBS Real Estate GmbH



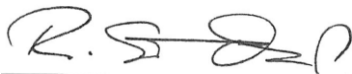
Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer



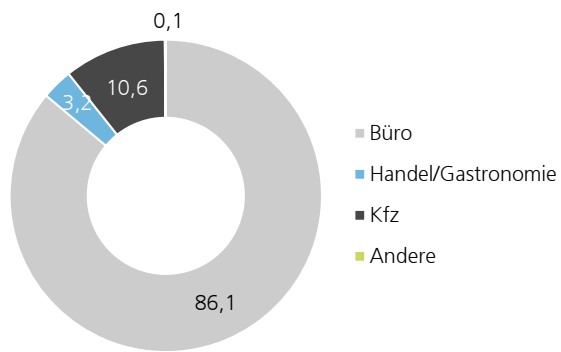
Gunnar Herm
Geschäftsführer



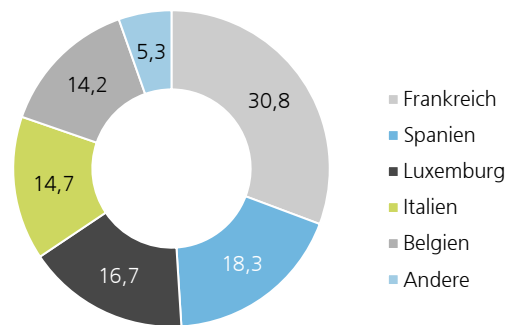
Raphael Schmidt-Richter
Geschäftsführer

München, 22. November 2022

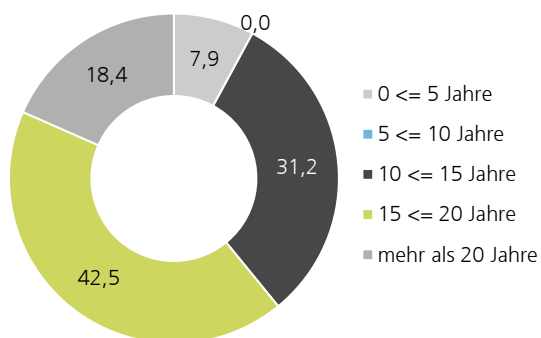
Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)¹



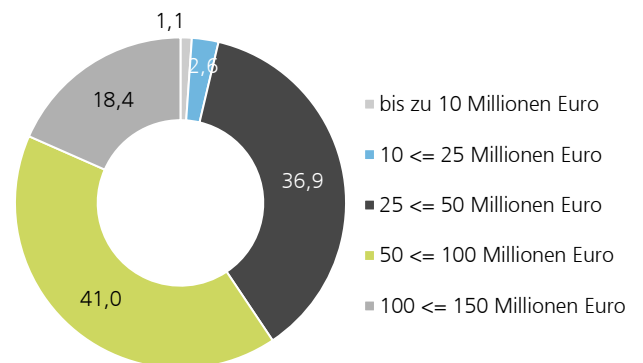
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (in %)¹



Größenklassen der Fondsimmobilien (in %)¹



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

Übersicht Kredite

| | Kreditvolumen (direkt) in TEUR | In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien | Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften, anteilig) in TEUR | In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien |
|------------------------|--------------------------------------|--|---|--|
| Euro-Kredite (Ausland) | 110.693 | 19,7 | 47.312 | 8,4 |
| Gesamt | 110.693 | 19,7 | 47.312 | 8,4 |

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 28,1% der Summe der Verkehrswerte nach § 254 KAGB auf, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß dem Beteiligungsanteil eingerechnet sind. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von 15,0 Millionen Euro, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des AIF-Sondervermögens gewährt wurden. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für die Fremdkapitalaufnahme der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien in Höhe von 133,0 Millionen Euro zur Verfügung.

Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

| | EUR in % |
|---------------|--------------|
| Unter 1 Jahr | 17,3 |
| 1 – 2 Jahre | 12,6 |
| 2 – 5 Jahre | 70,1 |
| 5 – 10 Jahre | 0,0 |
| Über 10 Jahre | 0,0 |
| Gesamt | 100,0 |

Übersicht Zinsbindungsfristen

| | EUR in % |
|---------------|--------------|
| Unter 1 Jahr | 76,3 |
| 1 – 2 Jahre | 7,9 |
| 2 – 5 Jahre | 15,8 |
| 5 – 10 Jahre | 0,0 |
| Über 10 Jahre | 0,0 |
| Gesamt | 100,0 |

Übersicht Währungsrisiken

| | Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR | In % des Fondsvolumens (netto) |
|-----------------|---|--------------------------------------|
| Polnische Zloty | 1.768 | 0,4 |
| Gesamt | 1.768 | 0,4 |

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

| Gesamtfondsvermögen | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Alle Angaben in EUR Mio. | 31.8.2022 | 31.8.2021 | 31.8.2020 | 31.8.2019 |
| Immobilien | 369,8 | 361,7 | 478,1 | 466,1 |
| Grundstücke im Zustand der Bebauung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 38,1 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 110,7 | 105,6 | 108,7 | 163,3 |
| Liquiditätsanlagen | 107,0 | 124,2 | 144,5 | 107,7 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 85,8 | 114,7 | 95,3 | 128,9 |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | ./. 168,7 | ./. 182,9 | ./. 207,7 | ./. 230,4 |
| Fondsvermögen | 504,6 | 523,3 | 618,9 | 673,8 |

Anteilklasse I

| | | | | |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Fondsvermögen in EUR Mio. | 470,6 | 498,6 | 609,2 | 670,5 |
| Anteilumlauf (Stück) | 41.200.307 | 44.662.729 | 56.582.011 | 67.142.281 |
| Anteilwert (EUR) | 11,42 | 11,16 | 10,77 | 9,99 |
| Zwischenausschüttung je Anteil (EUR) | - | - | - | - |
| Tag der Zwischenausschüttung | - | - | - | - |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | - | 0,21 | 0,20 | 0,20 |
| Tag der Ausschüttung | - | 22.12.2021 | 17.12.2020 | 18.12.2019 |

Anteilklasse Q

| | | | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-------------|------------|
| Fondsvermögen in EUR Mio. | 13,9 | 11,8 | 4,0 | 2,2 |
| Anteilumlauf (Stück) | 1.243.722,632 | 1.060.770,919 | 368.158,645 | 220.151 |
| Anteilwert (EUR) | 11,20 | 11,16 | 10,75 | 9,99 |
| Zwischenausschüttung je Anteil (EUR) | - | - | - | - |
| Tag der Zwischenausschüttung | - | - | - | - |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | - | 0,43 | 0,20 | 0,20 |
| Tag der Ausschüttung | - | 22.12.2021 | 17.12.2020 | 18.12.2019 |

Anteilklasse P

| | | | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-------------|------------|
| Fondsvermögen in EUR Mio. | 20,0 | 12,9 | 5,8 | 1,1 |
| Anteilumlauf (Stück) | 1.803.212,728 | 1.168.978,457 | 535.031,972 | 108.032 |
| Anteilwert (EUR) | 11,10 | 11,06 | 10,81 | 9,97 |
| Zwischenausschüttung je Anteil (EUR) | - | - | - | - |
| Tag der Zwischenausschüttung | - | - | - | - |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | - | 0,38 | 0,19 | 0,20 |
| Tag der Ausschüttung | - | 22.12.2021 | 17.12.2020 | 18.12.2019 |

Renditen des Fonds

| Geschäftsjahre | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Renditekennzahlen in % | | | | |
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag | 6,4 | 7,5 | 5,8 | 6,1 |
| Bewirtschaftungsaufwand | ./. 1,7 | ./. 3,0 | ./. 2,4 | ./. 2,0 |
| Nettoertrag | 4,7 | 4,5 | 3,4 | 4,1 |
| Wertänderungen | 1,8 | 1,8 | 8,4 | 3,7 |
| Ausländische Ertragsteuern | ./. 0,5 | ./. 0,4 | ./. 0,7 | ./. 0,4 |
| Ausländische latente Steuern | ./. 0,1 | ./. 0,3 | ./. 0,1 | ./. 0,2 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 5,9 | 5,6 | 11,0 | 7,2 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 7,5 | 7,2 | 14,8 | 9,1 |
| Gesamtergebnis in Währung | 7,5 | 7,2 | 14,8 | 9,1 |
| Währungsänderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 7,5 | 7,2 | 14,8 | 9,1 |
| II. Liquidität | ./. 0,3 | ./. 0,5 | ./. 0,7 | ./. 0,4 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds | | | | |
| vor Fondskosten | 5,2 | 8,6 | 10,4 | 6,6 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | | |
| Anteilklasse I | 4,3 | 5,6 | 10,0 | 5,9 |
| Anteilklasse Q | 4,3 | 5,6 | 9,8 | 2,7 |
| Anteilklasse P | 3,9 | 5,1 | 10,6 | 2,0 |

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2022

Gesamt-Fonds

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|----------------|---------------------------------|-----|------------------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | | |
| I. Immobilien (siehe ab Seite 19) | | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 369.775.000,06 | | 73,3 |
| | | 369.775.000,06 | | 73,3 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 110.694.066,48 | | |
| | | 110.694.066,48 | | 21,9 |
| III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27) | | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | (1.788.656,63) | 106.997.116,48 | | |
| | | 106.997.116,48 | | 21,2 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 24.229.280,99 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 47.273.911,81 | | |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 237.525,06 | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 228.825,18 | | |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 13.863.758,61 | | |
| | | 85.833.301,65 | | 17,0 |
| Summe Vermögensgegenstände | | 673.299.484,67 | | 133,4 |
| B. Schulden | | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB | (0,00) | 110.692.500,00 85.692.500,00 | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 0,00 | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (100.395,58) | 18.079.514,11 | | |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | (./ 5.827,32) | 3.541.815,15 | | |
| | | 132.313.829,26 | | 26,2 |
| II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 36.433.614,23 | | 7,2 |
| Summe Schulden | | 168.747.443,49 | | 33,4 |
| C. Fondsvermögen | | 504.552.041,18 | | 100,0 |

Anteilklasse I

| | EUR | EUR | EUR |
|---|----------------|---------------|-----------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien (siehe ab Seite 19) | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 344.897.914,70 |
| | | | 344.897.914,70 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 103.246.981,79 |
| | | | 103.246.981,79 |
| III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27) | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | (1.668.321,85) | | 99.798.748,83 |
| | | | 99.798.748,83 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 22.599.225,17 |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 44.093.499,02 |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 221.545,26 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 213.430,67 |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 12.931.056,54 |
| | | | 80.058.756,66 |
| Summe Vermögensgegenstände | | | 628.002.401,98 |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB | (0,00) | 79.927.427,63 | 103.245.520,70 |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 0,00 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (93.641,30) | | 16.863.191,71 |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | (./ 5.435,28) | | 3.303.535,01 |
| | | | 123.412.247,42 |
| II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 33.982.496,30 |
| Summe Schulden | | | 157.394.743,72 |
| C. Fondsvermögen | | | 470.607.658,26 |

Anteilklasse Q

| | EUR | EUR | EUR |
|---|-------------|--------------|----------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien (siehe ab Seite 19) | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 10.205.548,00 |
| | | | 10.205.548,00 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 3.055.083,79 |
| | | | 3.055.083,79 |
| III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27) | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | (49.365,74) | | 2.953.050,39 |
| | | | 2.953.050,39 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 668.712,30 |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 1.304.729,03 |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 6.555,53 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 6.315,43 |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 382.630,67 |
| | | | 2.368.942,96 |
| Summe Vermögensgegenstände | | | 18.582.625,14 |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB | (0,00) | 2.365.056,92 | 3.055.040,56 |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 0,00 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (2.770,85) | | 498.982,76 |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | (./ 160,83) | | 97.751,78 |
| | | | 3.651.775,10 |
| II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 1.005.543,91 |
| Summe Schulden | | | 4.657.319,01 |
| C. Fondsvermögen | | | 13.925.306,13 |

Anteilklasse P

| | EUR | EUR | EUR |
|---|-------------|--------------|----------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien (siehe ab Seite 19) | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 14.671.537,36 |
| | | | 14.671.537,36 |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 4.392.000,90 |
| | | | 4.392.000,90 |
| III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27) | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | (70.969,04) | | 4.245.317,26 |
| | | | 4.245.317,26 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 961.343,52 |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 1.875.683,76 |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 9.424,27 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 9.079,08 |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 550.071,40 |
| | | | 3.405.602,03 |
| Summe Vermögensgegenstände | | | 26.714.457,55 |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB | (0,00) | 3.400.015,45 | 4.391.938,74 |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 0,00 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | (3.983,43) | | 717.339,64 |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | (./ 231,21) | | 140.528,36 |
| | | | 5.249.806,74 |
| II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 1.445.574,02 |
| Summe Schulden | | | 6.695.380,76 |
| C. Fondsvermögen | | | 20.019.076,79 |

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2022

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

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,8 Millionen Euro und beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 504,6 Millionen Euro. Zum Stichtag beträgt der Anteilwert / Rücknahmepreis in der Anteilklasse I 11,42 Euro in der Anteilklasse Q 11,20 Euro und in der Anteilklasse P 11,10 Euro.

Immobilien

Der Immobilienbestand besteht zum Geschäftsjahresende aus insgesamt 13 Liegenschaften, davon werden acht direkt und fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen weist zum Stichtag einen Wert von 369,8 Millionen Euro aus.

Im Geschäftsjahr erhöhte sich das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Liegenschaften um 8,1 Millionen Euro. Der Anstieg der Verkehrswerte gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus den Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte, vor allem in Luxemburg in Höhe von 6,0 Millionen Euro.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Beteiligungsvermögen von 110,7 Millionen Euro stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 Millionen Euro. Der Anstieg ergibt sich vor allem aus den erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften und den Neubewertungen der Liegenschaften. Die in Italien gehaltene Immobilien-Gesellschaft zeigt zum Geschäftsjahresende ein Vermögen von insgesamt 65,2 Millionen Euro. Das belgische Beteiligungsvermögen beläuft sich auf 33,9 Millionen Euro und verteilt sich auf drei Gesellschaften. Das Beteiligungsvermögen der slowakischen Immobilien-Gesellschaft beträgt zum Stichtag 11,6 Millionen Euro.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 106,9 Millionen Euro setzen sich zusammen aus Kontokorrentkonten 79,9 Millionen Euro und Tagesgelder 27,0 Millionen Euro. Bankguthaben, die nicht in Euro geführt werden, zeigen Positionen in Polnischen Zloty über umgerechnet insgesamt 1,8 Millionen Euro.

Im Geschäftsjahr sind für Liquiditätsanlagen negative Zinsen in Höhe von 0,4 Millionen Euro angefallen. Weitere Informationen enthält Seite 27 „Bestand der Liquidität“.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände (85,8 Millionen Euro) ergeben sich aus „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (24,2 Millionen Euro), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (47,3 Millionen Euro), „Zinsansprüche“ (0,2 Millionen Euro), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (0,2 Millionen Euro) und „Andere“ Forderungen (13,9 Millionen Euro).

Die „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (24,2 Millionen Euro) setzen sich zusammen aus Mietforderungen (12,3 Millionen Euro) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (11,9 Millionen Euro). Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 12,5 Millionen Euro sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen.

Bei den „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (47,3 Millionen Euro) handelt es sich um Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Belgien (28,9 Millionen Euro), in der Slowakei (12,2 Millionen Euro) und in Italien (6,2 Millionen Euro) gewährt wurden.

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

Für die Liegenschaft „Pleyad 4.1“ betragen die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ 0,2 Millionen Euro.

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich aus Forderungen an Finanzbehörden (11,7 Millionen Euro), Forderungen aus Verwaltungskosten (1,2 Millionen Euro), die im Wesentlichen Italien (0,8 Millionen Euro) und Spanien (0,3 Millionen Euro) betreffen. Forderungen aus dem Objekterwerb in Frankreich (0,8 Millionen Euro) sowie aus Forderungen aus dem Verkauf der Immobilie „Titán 8“ in Madrid (0,1 Millionen Euro). Weiterhin bestehen Forderungen aus Anteilumsatz aus noch abzurechnenden Anteilen (0,1 Millionen Euro).

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten zeigen zum Stichtag einen Wert von insgesamt 132,3 Millionen Euro und bestehen aus Verbindlichkeiten aus Krediten (110,7 Millionen Euro), aus Grundstücksbewirtschaftung (18,1 Millionen Euro) sowie aus anderen Gründen (3,5 Millionen Euro).

Die Verbindlichkeiten aus Krediten sind gegenüber dem Vorjahr (110,7 Millionen Euro) unverändert.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung beinhalten Mietvorauszahlungen (1,5 Millionen Euro), Nebenkostenvorauszahlungen (12,5 Millionen Euro) und sonstige Verbindlichkeiten (4,1 Millionen Euro). Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten mit 11,9 Millionen Euro gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten ergeben sich aus Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (1,9 Millionen Euro) und Kautionen (2,2 Millionen Euro). Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten bezieht sich mit 0,1 Millionen Euro auf die Grundstücksbewirtschaftung, lautet auf Polnische Zloty und beinhaltet Kautionen.

Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen handelt es sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (1,6 Millionen Euro), abgegrenzte Darlehenszinsen (1,1 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich der in den Jahren 2017 und 2018 verkauften Liegenschaften „Mertons's Passage“ und „Merton's Mitte“ in Frankfurt (0,4 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,3 Millionen Euro) und Verwahrstellen-

gebühren (0,1 Millionen Euro). Die Verbindlichkeiten, die in Fremdwährung ausgewiesen werden, betreffen mit -5,8 Tausend Euro Polnische Zloty.

Rückstellungen

Zum 31. August 2022 haben sich die „Rückstellungen“ um 0,3 Millionen Euro auf 36,4 Millionen Euro verringert und setzen sich zusammen aus Rückstellungen für latente Steuern (35,0 Millionen Euro), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,9 Millionen Euro), Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (0,4 Millionen Euro) und Rückstellungen für Instandhaltung (0,1 Millionen Euro).

Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne

Die Rückstellungen für latente Steuern werden grundsätzlich für potenzielle künftige Veräußerungsgewinne im In- und Ausland auf Basis des aktuellen Verkehrswertes sowie des steuerlichen Buchwertes der jeweiligen Immobilie bzw. Beteiligung berechnet.

Steuern auf Gewinne aus in- und ausländischen Immobilien bzw. aus Anteilen an in- und ausländischen Immobilien-Gesellschaften können im Fall der tatsächlichen Veräußerung entstehen. Diese künftig entstehenden Steuern werden durch die Bildung latenter Steuerrückstellungen antizipiert und finden mit dem 100%-igen Ansatz ohne Abzinsung im Anteilpreis Berücksichtigung.

Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks | ES, 08940 Barcelona - Cornellà, Poligon Almeda, „WTC Almeda Park“, Phase I | FR, 93200 Paris - Saint Denis, 46-64, Rue Pleyel, „Pleyad 4.1“ |
|--|---|--|
| Art des Grundstücks | G | G |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.) | - | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²) | B: 93; H/G: 5; F: 1 A: 1 | B: 71; H/G: 29 |
| Erwerbsdatum | Dez 03 | Jul 20 |
| Bau- / Umbaujahr | 2003 | 2020 |
| Grundstücksgröße (m²) | 24.285 | 3.475 |
| Nutzfläche Gewerbe (m²) | 38.100 | 9.512 |
| Nutzfläche Wohnen (m²) | - | - |
| Ausstattungsmerkmale | G, K, L, Z | G, K, L, Z |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.) | 103,5 | 45,5 |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.) | 101,9 | 42,4 |
| Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte | 102,5 | 44,0 |
| Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.) | 103,2 | 20,9 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | | |
| - Rohertrag (in TEUR) | 6.903,1 | 2.757,4 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | 51 | 68 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 6,5 | 0,2 ¹ |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes | 55,0 | - |
| Leerstand in % der Nutzfläche | 8,3 | 46,8 |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete** | 2,4 | 72,7 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | 3,2 | 3,8 |
| Ist-Miete 1.9.2021 – 31.8.2022 (in TEUR) | 7.066,7 | 690,6 ² |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 6,4 | 3,3 ² |
| Branche des Hauptmieters | Finanzdienstleistung | Getränkehersteller |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks | FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, „Pleyad 4.2“ | FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 1,2“ |
|--|--|--|
| Art des Grundstücks | U | G |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.) | - | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²) | - | B: 88; H/G: 1; F: 2, A: 9 |
| 9Erwerbsdatum | Feb 02 | Feb 02 |
| Bau- / Umbaujahr | - | 1971 (2012), 1992, 1949 |
| Grundstücksgröße (m²) | 3.236 | 7.195 |
| Nutzfläche Gewerbe (m²) | - | 12.866 |
| Nutzfläche Wohnen (m²) | - | - |
| Ausstattungsmerkmale | - | G, K, L, Z |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.) | 5,2 | 26,5 |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.) | 5,1 | 24,7 |
| Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte | 5,1 | 25,6 |
| Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.) | 1,4 | 31,3 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | | |
| - Rohertrag (in TEUR) | - | 1.842,1 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | - | 44 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | - | 8,4 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | - | - |
| Leerstand in % der Nutzfläche | - | 18,1 |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete** | - | 9,5 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | - | 1,5 |
| Ist-Miete 1.9.2021 – 31.8.2022 (in TEUR) | - | 1.956,1 |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | - | 4,9 |
| Branche des Hauptmieters | - | Medien |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| Lage des Grundstücks | FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 5“ | FR, 93200 Paris - Saint Denis, 53, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 3“ |
|--|--|---|
| Art des Grundstücks | U | G |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.) | - | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²) | - | B: 100 |
| Erwerbsdatum | Feb 02 | Dez 03 |
| Bau- / Umbaujahr | - | 2006 |
| Grundstücksgröße (m²) | 4.527 | 6.704 |
| Nutzfläche Gewerbe (m²) | - | 16.279 |
| Nutzfläche Wohnen (m²) | - | - |
| Ausstattungsmerkmale | - | G, K, L, Z |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.) | 6,3 | 52,3 |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.) | 5,8 | 50,4 |
| Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte | 6,0 | 51,4 |
| Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.) | 7,3 | 37,1 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | | |
| - Rohertrag (in TEUR) | - | 3.755,1 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | - | 54 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 5,2 | 6,5 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | - | 48,7 |
| Leerstand in % der Nutzfläche | - | 41,0 |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete** | - | 38,2 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | - | 4,1 |
| Ist-Miete 1.9.2021 – 31.8.2022 (in TEUR) | - | 3.514,1 |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | - | 8,1 |
| Branche des Hauptmieters | - | Automobilzulieferer |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| | | |
|--|---|--|
| Lage des Grundstücks | FR , 93200 Paris - Saint Denis, 1 - 3, Place de la Berline, „Pleyad 6/7“ | LU , 1855 Luxemburg - Kirchberg, 33A, Av. J. F. Kennedy, „Crescendo“ |
| Art des Grundstücks | G | G |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.) | - | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²) | B: 100 | B: 95; H/G:3; A: 2 |
| Erwerbsdatum | Mai 02 | Dez 04 |
| Bau- / Umbaujahr | 1994, 1999 | 2007 |
| Grundstücksgröße (m²) | 6.073 | 4.527 |
| Nutzfläche Gewerbe (m²) | 13.404 | 11.825 |
| Nutzfläche Wohnen (m²) | - | - |
| Ausstattungsmerkmale | G, K, L | G, K, L |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.) | 41,6 | 94,5 |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.) | 41,0 | 93,4 |
| Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte | 41,3 | 94,0 |
| Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.) | 28,8 | 58,1 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | | |
| - Rohertrag (in TEUR) | 2.709,3 | 4.723,4 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | 45 | 55 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 13,0 | 3,3 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes | - | 42,6 |
| Leerstand in % der Nutzfläche | 0,0 | 0,0 |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete** | 0,0 | 0,0 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | 2,1 | 5,0 |
| Ist-Miete 1.9.2021 – 31.8.2022 (in TEUR) | 2.965,0 | 5.628,3 |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in % | 7,1 | 9,2 |
| Branche des Hauptmieters | Ingenieurwesen | Finanzdienstleistung |

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

| Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft | ACCESS IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien | BRIDGE IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien |
|--|---|---|
| Gesellschaftskapital | EUR 6,0 Mio. zum 31.12.2021 | EUR 3,8 Mio. zum 31.12.2021 |
| Beteiligungsquote (in %) | 100,0 ³ | 100,0 ³ |
| Erwerbsdatum | Okt 07 | Okt 07 |
| Kaufpreis (in EUR Mio.) | 21,2 | 15,6 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 0,5 | 0,5 |
| Gesellschafterdarlehen (in TEUR) | 10.708,9 | 10.976,9 |

Informationen zur Immobilie

| Lage des Grundstücks | BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 582 – 588 „Atlantis ACCESS“ | BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Chaussée de Gand 1432 „Atlantis BRIDGE“ |
|---|--|--|
| Art des Grundstücks | G | G |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.) | - | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²) | B: 100 | B: 100 |
| Erwerbsdatum | Okt 07 | Okt 07 |
| Bau- / Umbaujahr | 2010 | 2010 |
| Grundstücksgröße (m ²) | 2.744 | 2.947 |
| Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 12.477 | 13.237 |
| Nutzfläche Wohnen (m ²) | - | - |
| Ausstattungsmerkmale | G, K, L, Z | G, K, L, Z |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.) | 33,1 | 33,3 |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.) | 31,5 | 32,2 |
| Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte | 32,3 | 32,8 |
| Kaufpreis (in EUR Mio.) | 35,9 | 37,4 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | | |
| - Rohertrag (in TEUR) | 2.317,5 | 2.392,9 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | 58 | 58 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 1,7 | 7,8 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes | 27,7 | 33,2 |
| Leerstand in % der Nutzfläche | 14,8 | 21,9 |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete** | 27,9 | 33,3 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | 3,6 | 2,6 |
| Ist-Miete 1.9.2021 – 31.8.2022 (in TEUR) | 2.100,6 | 2.339,3 |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in % | 6,5 | 7,1 |
| Branche des Hauptmieters | Personaldienstleistungen | Konsumgüter |

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

CORNER IMMO SA;
Sitz in Brüssel, Belgien

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

| | | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|
| Gesellschaftskapital | EUR 2,6 Mio. zum 31.12.2021 | EUR 46,4 Mio. zum 31.12.2021 |
| Beteiligungsquote (in %) | 100,0 ³ | 100,0 ³ |
| Erwerbsdatum | Okt 07 | Dez 01 |
| Kaufpreis (in EUR Mio.) | 10,0 | 46,1 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 0,1 | 0,7 |
| Gesellschafterdarlehen (in TEUR) | 7.142,7 | 6.225,0 |

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

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

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

| | | |
|---|----------------------|----------------------------------|
| Art des Grundstücks | G | G |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.) | - | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²) | B: 100 | B: 96; H/G: 4 |
| Erwerbsdatum | Okt 07 | Dez 02 |
| Bau- / Umbaujahr | 2008 | 2006 |
| Grundstücksgröße (m²) | 2.101 | 7.273 |
| Nutzfläche Gewerbe (m²) | 6.872 | 25.713 |
| Nutzfläche Wohnen (m²) | - | - |
| Ausstattungsmerkmale | G, K, L, Z | FW, G, K, L |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.) | 14,8 | 83,2 |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.) | 14,5 | 81,7 |
| Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte | 14,6 | 82,4 |
| Kaufpreis (in EUR Mio.) | 19,0 | 78,9 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | | |
| - Rohertrag (in TEUR) | 1.268,3 | 5.888,3 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | 56 | 54 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 1,0 | 8,4 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes | - | 18,2 |
| Leerstand in % der Nutzfläche | 56,7 | 4,6 |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete** | 56,0 | 31,4 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | 2,6 | 4,5 |
| Ist-Miete 1.9.2021 – 31.8.2022 (in TEUR) | 560,9 | 5.087,8 |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in % | 3,8 | 6,2 |
| Branche des Hauptmieters | Chemie / Konsumgüter | Werbung/Marketing / Versicherung |

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

Allestre s.r.o;
Sitz in Bratislava, Slowakei

| | |
|--|--------------------------------|
| Gesellschaftskapital | EUR 8,1 Mio. zum 31.12.2021 |
| Beteiligungsquote (in %) | 100,0 |
| Erwerbsdatum | Jan 05 |
| Kaufpreis (in EUR Mio.) | 3,6 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 0,0 |
| Gesellschafterdarlehen (in TEUR) | 12.220,4 |

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

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

| | |
|---|---------------------|
| Art des Grundstücks | G |
| Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.) | - |
| Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²) | B: 89; H/G: 11 |
| Erwerbsdatum | Jan 05 |
| Bau- / Umbaujahr | 1997 (2007) |
| Grundstücksgröße (m²) | 2.174 |
| Nutzfläche Gewerbe (m²) | 13.561 |
| Nutzfläche Wohnen (m²) | - |
| Ausstattungsmerkmale | - |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.) | 29,8 |
| Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.) | 29,4 |
| Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte | 29,6 |
| Kaufpreis (in EUR Mio.) | 29,2 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | |
| - Rohertrag (in TEUR) | 2.187,0 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | 45 |
| Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.) | 3,6 |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes | 42,2 |
| Leerstand in % der Nutzfläche | 10,9 |
| Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete** | 17,3 |
| Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | 3,2 |
| Ist-Miete 1.9.2021 – 31.8.2022 (in TEUR) | 2.139,7 |
| Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in % | 7,2 |
| Branche des Hauptmieters | Automobilzulieferer |

III. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 561,5 Millionen Euro.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 111,3%.

Abkürzungen zum Immobilienverzeichnis

| | | | | | | | | |
|-----------------|--------|------------------------------------|--------------|-----|--------------------|--------------|----|----------------|
| Grundstücksart: | G | Geschäftsgrundstück | Nutzungsart: | B | Büro | Ausstattung: | FW | Fernwärme |
| | G/W | Gemischtgenutztes Grundstück | | H/G | Handel/Gastronomie | | G | Garage |
| | i.Z.B. | Grundstück im Zustand der Bebauung | | L/H | Lager, Hallen | | K | Klimaanlage |
| | U | Unbebautes Grundstück | | W | Wohnen | | L | Lift |
| | | | | F | Freizeit | | Z | Zentralheizung |
| | | | | K | Kfz | | | |
| | | | | A | Andere | | | |

Seit 17. Juni 2014 erfolgt die Bewertung der Objekte von zwei unabhängigen Bewertern. Es wird der arithmetische Mittelwert der gutachterlichen Verkehrswerte zugrunde gelegt.

Aufgrund der quartalsweisen gutachterlichen Bewertung kommt es bei den Objekten häufig zu geringfügigen Abweichungen der Nutzfläche.

* Anschaffungsnebenkosten, die nicht abgeschrieben werden aufgrund der Anschaffung des Objektes vor Umstellung des Immobilien-Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz mit Ausnahme des Objektes in Paris „Pleyad 4.1“, das nach Umstellung des Immobilien-Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz angeschafft wurde.

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

¹ Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 292,1 Tausend Euro und betreffen mit 292,1 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 1,4% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 29,2 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 228,8 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 7,8 Jahre.

² Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

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

Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Gesamtbestand der Bankguthaben

| Bankguthaben bei Kreditinstituten in: | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|-----------------------|-------------------------------------|
| Deutschland | 85.631.376,63 | 17,0 |
| Frankreich | 11.296.775,87 | 2,2 |
| Spanien | 9.075.276,73 | 1,8 |
| Luxemburg | 728.950,50 | 0,1 |
| Portugal | 162.921,43 | 0,1 |
| Polen | 101.815,32 | 0,0 |
| Bankguthaben gesamt | 106.997.116,48 | 21,2 |

Vermögensaufstellung zum 31.8.2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

| Gesamt-Fonds | | | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|---------------|-----------------------|------------------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung | | 24.229.280,99 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 11.922.688,39 | |
| davon Mietforderungen | | 12.306.592,60 | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | 47.273.911,81 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Zinsansprüche | | 237.525,06 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei | | | |
| 4.1 Immobilien | | 228.825,18 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 5. Andere | | 13.863.758,61 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz | | 91.602,65 | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | 85.833.301,65 | 17,0 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | | 110.692.500,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | | 0,00 | |
| davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB) | | 85.692.500,00 | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | 18.079.514,11 | |
| (davon in Fremdwährung) | (100.395,58) | | |
| 4. anderen Gründen | | 3.541.815,15 | |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 5.827,32) | | |
| davon aus Anteilumsatz | | 0,00 | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | 132.313.829,26 | 26,2 |
| III. Rückstellungen | | | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 36.433.614,23 | 7,2 |
| Fondsvermögen (EUR) | | | 504.552.041,18 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | 44.247.242,360 |

Devisenkurse per Stichtag 30. August 2022:
Polnische Zloty: EUR 1 = PLN 4,7354

Anteilkasse I

| | EUR | EUR | EUR |
|---|---------------|---------------|-----------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung | | | 22.599.225,17 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 11.120.574,30 | |
| davon Mietforderungen | | 11.478.650,87 | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 44.093.499,02 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Zinsansprüche | | | 221.545,26 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei | | | |
| 4.1 Immobilien | | | 213.430,67 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 5. Andere | | | 12.931.056,54 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz | | 85.439,96 | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | | 80.058.756,66 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | | | 103.245.520,70 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | | 0,00 | |
| davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB) | | 79.927.427,63 | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | | 16.863.191,71 |
| (davon in Fremdwährung) | (93.641,30) | | |
| 4. anderen Gründen | | | 3.303.535,01 |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 5.435,28) | | |
| davon aus Anteilumsatz | | 0,00 | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | | 123.412.247,42 |
| III. Rückstellungen | | | 33.982.496,30 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Fondsvermögen (EUR) | | | 470.607.658,26 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | 41.200.307 |
| Anteilwert (EUR) | | | 11,42 |

Anteilkasse Q

| | EUR | EUR | EUR |
|---|-------------|--------------|----------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung | | | 668.712,30 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 329.058,40 | |
| davon Mietforderungen | | 339.653,90 | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 1.304.729,03 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Zinsansprüche | | | 6.555,53 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei | | | |
| 4.1 Immobilien | | | 6.315,43 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 5. Andere | | | 382.630,67 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz | | 2.528,17 | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | | 2.368.942,96 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | | | 3.055.040,56 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | | 0,00 | |
| davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB) | | 2.365.056,92 | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | | 498.982,76 |
| (davon in Fremdwährung) | (2.770,85) | | |
| 4. anderen Gründen | | | 97.751,78 |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 160,83) | | |
| davon aus Anteilumsatz | | 0,00 | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | | 3.651.775,10 |
| III. Rückstellungen | | | 1.005.543,91 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Fondsvermögen (EUR) | | | 13.925.306,13 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | 1.243.722,632 |
| Anteilwert (EUR) | | | 11,20 |

Anteilkasse P

| | EUR | EUR | EUR |
|---|-------------|--------------|----------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung | | | 961.343,52 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 473.055,69 | |
| davon Mietforderungen | | 488.287,83 | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | | | 1.875.683,76 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Zinsansprüche | | | 9.424,27 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei | | | |
| 4.1 Immobilien | | | 9.079,08 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 5. Andere | | | 550.071,40 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz | | 3.634,51 | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | | 3.405.602,03 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | | | 4.391.938,74 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | | 0,00 | |
| davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB) | | 3.400.015,45 | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | | 0,00 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | | 717.339,64 |
| (davon in Fremdwährung) | (3.983,43) | | |
| 4. anderen Gründen | | | 140.528,36 |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 231,21) | | |
| davon aus Anteilumsatz | | 0,00 | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 0,00 | |
| Summe | | | 5.249.806,74 |
| III. Rückstellungen | | | 1.445.574,02 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Fondsvermögen (EUR) | | | 20.019.076,79 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | 1.803.212,728 |
| Anteilwert (EUR) | | | 11,10 |

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2021 bis 31.8.2022

Gesamt-Fonds

| | EUR | EUR | EUR |
|--|---------------|--------------|----------------------|
| I. Erträge | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | | ./ 393.004,53 |
| (davon in Fremdwährung) | (16.904,88) | | |
| 2. Sonstige Erträge | | | 3.279.237,65 |
| (davon in Fremdwährung) | (249.850,88) | | |
| 3. Erträge aus Immobilien | | | 21.820.734,38 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | | 755.936,23 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Summe der Erträge | | | 25.462.903,73 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | 5.921.843,78 |
| a) davon Betriebskosten | | 2.617.954,03 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) davon Instandhaltungskosten | | 2.635.794,68 | |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 0,69) | | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | | 442.308,07 | |
| (davon in Fremdwährung) | (3.766,80) | | |
| d) davon sonstige Kosten | | 225.787,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (2.526,50) | | |
| 2. Ausländische Steuern | | | 2.020.248,82 |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 3.775,18) | | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | | 1.923.720,78 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Verwaltungsvergütung | | | 3.453.640,14 |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | | 148.688,81 |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | 293.615,00 |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | | 1.573.557,45 |
| davon Sachverständigenkosten | | 403.896,30 | |
| (davon in Fremdwährung) | (231.514,34) | | |
| Summe der Aufwendungen | | | 15.335.314,78 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 10.127.588,95 |

Anteilklasse I

| | EUR | EUR | EUR |
|---|---------------|--------------|----------------------|
| I. Erträge | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung) | (15.767,58) | | /./ 369.270,85 |
| 2. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) | (233.041,76) | | 3.085.039,65 |
| 3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 20.553.978,71 |
| 4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 707.632,38 |
| Summe der Erträge | | | 23.977.379,89 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | 5.561.247,42 |
| a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung) | (0,00) | 2.463.623,90 | |
| b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung) | (./ 0,64) | 2.467.735,10 | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung) | (3.513,38) | 415.855,16 | |
| d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) | (2.356,53) | 214.033,26 | |
| 2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung) | (./ 3.521,20) | | 1.899.344,33 |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | 1.811.472,30 |
| 4. Verwaltungsvergütung | | | 3.193.797,49 |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | | 139.766,80 |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | 273.861,57 |
| 7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung) | (215.938,84) | 380.845,58 | 1.486.848,25 |
| Summe der Aufwendungen | | | 14.366.338,16 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 9.611.041,73 |

Anteilklasse Q

| | EUR | EUR | EUR |
|--|-------------|-----------|-------------------|
| I. Erträge | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | | /./ 10.278,37 |
| (davon in Fremdwährung) | (466,56) | | |
| 2. Sonstige Erträge | | | 85.163,54 |
| (davon in Fremdwährung) | (6.895,72) | | |
| 3. Erträge aus Immobilien | | | 558.261,28 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | | 20.145,41 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Summe der Erträge | | | 653.291,86 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | 154.632,88 |
| a) davon Betriebskosten | | 66.729,69 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) davon Instandhaltungskosten | | 70.911,43 | |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 0,02) | | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | | 11.527,98 | |
| (davon in Fremdwährung) | (103,96) | | |
| d) davon sonstige Kosten | | 5.463,78 | |
| (davon in Fremdwährung) | (69,73) | | |
| 2. Ausländische Steuern | | | 52.541,96 |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 104,19) | | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | | 49.395,50 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Verwaltungsvergütung | | | 87.066,93 |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | | 3.874,76 |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | 8.103,58 |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | | 39.380,91 |
| davon Sachverständigenkosten | | 10.261,28 | |
| (davon in Fremdwährung) | (6.389,64) | | |
| Summe der Aufwendungen | | | 394.996,52 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 258.295,34 |

Anteilklasse P

| | EUR | EUR | EUR |
|--|-------------|-----------|-------------------|
| I. Erträge | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | | ./ 13.455,31 |
| (davon in Fremdwährung) | (670,74) | | |
| 2. Sonstige Erträge | | | 109.034,46 |
| (davon in Fremdwährung) | (9.913,40) | | |
| 3. Erträge aus Immobilien | | | 708.494,39 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften | | | 28.158,44 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Summe der Erträge | | | 832.231,98 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | 205.963,48 |
| a) davon Betriebskosten | | 87.600,44 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) davon Instandhaltungskosten | | 97.148,15 | |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 0,03) | | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | | 14.924,93 | |
| (davon in Fremdwährung) | (149,46) | | |
| d) davon sonstige Kosten | | 6.289,96 | |
| (davon in Fremdwährung) | (100,24) | | |
| 2. Ausländische Steuern | | | 68.362,53 |
| (davon in Fremdwährung) | (./ 149,79) | | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | | 62.852,98 |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 4. Verwaltungsvergütung | | | 172.775,72 |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | | 5.047,25 |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | 11.649,85 |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | | 47.328,29 |
| davon Sachverständigenkosten | | 12.789,44 | |
| (davon in Fremdwährung) | (9.185,86) | | |
| Summe der Aufwendungen | | | 573.980,10 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 258.251,88 |

Gesamt-Fonds

| | EUR | EUR | EUR |
|--|--------|------|----------------------|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| 2. Realisierte Verluste | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | 0,00 |
| Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | | /./ 2.893.700,23 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 7.233.888,72 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 15.183.676,04 |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | /./ 4.311.249,13 |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 10.872.426,91 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 18.106.315,63 |

Anteilklasse I

| | EUR | EUR | EUR |
|--|--------|------|-------------------------------|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
| (davon in Fremdwährung) | | | |
| 2. Realisierte Verluste | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | 0,00 |
| Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | | /./ 3.485.900,12 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 6.125.141,61 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 14.300.144,37 ¹ |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | /./ 4.060.379,37 ¹ |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 10.239.765,00 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 16.364.906,61 |

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2022.

Anteilklasse Q

| | EUR | EUR | EUR |
|--|--------|------|----------------------------|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
| (davon in Fremdwährung) | | | |
| 2. Realisierte Verluste | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | 0,00 |
| Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | | 143.738,84 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 402.034,18 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 391.449,60 ¹ |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | ./ 111.148,10 ¹ |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 280.301,50 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 682.335,68 |

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2022.

Anteilklasse P

| | EUR | EUR | EUR |
|--|--------|------|----------------------------|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | | |
| (davon in Fremdwährung) | | | |
| 2. Realisierte Verluste | | | 0,00 |
| a) aus Immobilien | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 0,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | (0,00) | | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | 0,00 |
| Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | | 448.461,05 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 706.712,93 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | | 492.082,07 ¹ |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | | ./ 139.721,66 ¹ |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 352.360,41 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 1.059.073,34 |

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2022.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien zeigt die drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“. Den Anteilklassen werden übergreifende, auf alle drei Anteilklassen anteilig zu verteilende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle mit einem Aufteilungsschlüssel zugerechnet. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen. Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, werden nur der jeweiligen Anteilklasse zugeordnet.

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

Erträge

Das Sondervermögen beinhaltet im Geschäftsjahr 2022 „Erträge“ von insgesamt 25,5 Millionen Euro. Diese enthalten „Erträge aus Immobilien“ (21,8 Millionen Euro), „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (0,8 Millionen Euro), „Sonstige Erträge“ (3,3 Millionen Euro), negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ und negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) sowie sonstige Zinserträge (von insgesamt 0,4 Millionen Euro).

Die „Erträge aus Immobilien“ in Höhe von 21,8 Millionen Euro haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Millionen Euro erhöht.

Die Position „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (0,8 Millionen Euro) bezieht sich auf Ausschüttungen aus der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft FIN ZETA S.r.l., Sitz in Bozen, Italien.

Bei Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen (1,5 Millionen Euro) und anderen sonstigen Erträgen (1,8 Millionen Euro), die vor allem auf die Auflösung von Steuerrückstellung sowie auf bisherige Verkäufe inländischer Liegenschaften zurückzuführen sind, handelt es sich um „Sonstige Erträge“.

Die negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ (0,4 Millionen Euro) und die negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (18,6 Tausend Euro vor Quellensteuer) entfallen hauptsächlich auf negative Zinsen aus Tagesgeldern, Festgeldern und Girokonten.

Aufwendungen

Die „Aufwendungen“ im Geschäftsjahr weisen einen Wert von insgesamt 15,3 Millionen Euro aus.

„Bewirtschaftungskosten“ von 5,9 Millionen Euro umfassen nicht umlagefähige Betriebskosten (2,6 Millionen Euro) sowie „Instandhaltungskosten“ (2,6 Millionen Euro), die sich aus laufenden Instandhaltungsmaßnahmen im Berichtsjahr ergeben. „Kosten der Immobilienverwaltung“ (0,5 Millionen Euro) und „Sonstige Kosten“ (0,2 Millionen Euro) sind den „Bewirtschaftungskosten“ zuzurechnen. Die „Sonstigen Kosten“ betreffen vor allem Kosten für Betriebsprüfungen im Inland aus Vorjahren (0,1 Millionen Euro) sowie hauptsächlich

Kosten der Erst- und Neuvermietung in Frankreich und Spanien (0,1 Millionen Euro).

„Ausländische Steuern“ von 2,0 Millionen Euro resultieren vor allem aus Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte aus.

Für Bankdarlehen auf Fondsebene betragen die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ 1,9 Millionen Euro.

Die „Verwaltungsvergütung“ beträgt im Geschäftsjahr 3,5 Millionen Euro, die „Verwahrstellenvergütung“ 0,1 Millionen Euro und „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ 0,3 Millionen Euro.

Bei der Verwaltungsvergütung ergeben sich unterschiedlichen Berechnungen, die auf die Anteilklassen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden und diesen nicht anteilig zugeordnet werden. Auf die Anteilklasse I entfallen hiervon Vergütung der Fondsverwaltung in Höhe von 3,2 Millionen Euro, auf „Q“ 0,1 Millionen Euro und auf die Anteilklasse P 0,2 Millionen Euro.

„Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 1,6 Millionen Euro resultieren im Wesentlichen aus Steuer- und Rechtsberatungskosten (1,2 Millionen Euro) und „Sachverständigenkosten“ (0,4 Millionen Euro).

Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ setzt sich zusammen aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beläuft sich für die abgelaufene Berichtsperiode auf 10,1 Millionen Euro.

Veräußerungsgeschäfte

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Im Geschäftsjahr liegen keine realisierten Gewinne und Verluste und kein „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ vor.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von -2,9 Millionen Euro verhindert, dass der ausschüttungsfähige Betrag über 0,22 Euro in der Anteilklasse I, über 0,44 Euro in der Anteilklasse Q und in Höhe von 0,39 Euro in der Anteilklasse P (siehe Verwendungsrechnung) durch bisherige Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen (Ausgaben / Rücknahmen) beeinflusst wird. Im Rahmen eines Ertragsausgleichsverfahrens sind alle ordentlichen und außerordentlichen Erträge und Aufwendungen, die im Geschäftsjahr bis zum Anteilumsatz erfasst wurden sowie der Vortrag aus dem Vorjahr zu berücksichtigen und werden in dieser Position ausgewiesen (§ 11 Abs. 4 KARBV).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt 7,2 Millionen Euro ergibt sich im Wesentlichen in der Anteilklasse I (6,1 Millionen Euro) aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von 10,1 Millionen Euro und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ sowie dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ über -2,9 Millionen Euro.

In den Anteilklassen P wird das realisierte Ergebnis mit 0,7 Millionen Euro und in der Anteilklasse Q mit 0,4 Millionen Euro gezeigt. In der Ertrags- und Aufwandsrechnung ist die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ersichtlich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 10,8 Millionen Euro. Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen

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

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

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ergibt sich aus der Differenz des realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres und des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste) und zeigt für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt einen Wert von 18,1 Millionen Euro.

Verwendungsrechnung zum 31.8.2022 mit Erläuterung

| | Anteilklasse I | | Anteilklasse Q | | Anteilklasse P | |
|---|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | Ingesamt EUR | Je Anteil EUR | Ingesamt EUR | Je Anteil EUR | Ingesamt EUR | Je Anteil EUR |
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 41.128.995,34 | 1,00 | 995.549,97 | 0,80 | 1.286.000,74 | 0,71 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 35.003.853,73 | 0,85 | 593.515,79 | 0,48 | 579.287,81 | 0,32 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 6.125.141,61 | 0,15 | 402.034,18 | 0,32 | 706.712,93 | 0,39 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | 32.064.927,80 | 0,78 | 448.312,01 | 0,36 | 582.747,78 | 0,32 |
| 1. Einbehalt gemäß § 252 Abs. 1 KAGB | 411.945,81 | 0,01 | 11.085,41 | 0,01 | 13.968,78 | 0,01 |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung | 31.652.981,99 | 0,77 | 437.226,60 | 0,35 | 568.779,00 | 0,31 |
| III. Gesamtausschüttung | 9.064.067,54 | 0,22 | 547.237,96 | 0,44 | 703.252,96 | 0,39 |
| 1. Endausschüttung | 9.064.067,54 | 0,22 | 547.237,96 | 0,44 | 703.252,96 | 0,39 |
| a) Barausschüttung | 9.064.067,54 | 0,22 | 547.237,96 | 0,44 | 703.252,96 | 0,39 |

Anteilklasse I

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse I 35,0 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2021).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse I ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 6,1 Millionen Euro erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 37) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von 0,4 Millionen Euro für Anteilklasse I aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 31,7 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 41.200.307 umlaufenden Anteilen beläuft sich die Endausschüttung auf insgesamt 9,1 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,22 Euro ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse Q

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse Q 0,6 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2021).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse Q ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 0,4 Millionen Euro erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 38) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von 11,1 Tausend Euro für Anteilklasse Q aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 0,4 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 1.243.722,632 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt 0,5 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,44 Euro ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse P**Vortrag aus dem Vorjahr**

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse P 0,6 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2021).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse P ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 0,7 Millionen Euro erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 39) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von 14,0 Tausend Euro für Anteilklasse P aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 0,6 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 1.803.212,728 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt 0,7 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,39 Euro ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Voraussichtlicher Ausschüttungstermin ist der 22. Dezember 2022.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2021 bis 31.8.2022

| Alle Angaben in EUR | | Gesamt Fondsvermögen |
|---|-------------------|--------------------------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 523.343.146,70 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr | | ./. 9.866.310,81¹ |
| 2. Mittelzufluss (netto) | | ./. 29.895.598,85² |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen | 11.884.922,26 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen | ./. 41.780.521,11 | |
| 3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | 2.893.700,23 |
| a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | ./. 29.211,72 |
| davon bei Immobilien | ./. 29.211,72 | |
| 4. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 18.106.315,63 |
| davon nicht realisierte Gewinne | 15.183.676,04 | |
| davon nicht realisierte Verluste | ./. 4.311.249,13 | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 504.552.041,18 |

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -10.279.516,40 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 413.208,43 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

| Alle Angaben in EUR | | Anteilklasse I |
|---|-------------------------------|--------------------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 498.566.514,28 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr | | ./. 8.886.243,45 ¹ |
| 2. Mittelzufluss (netto) | | ./. 38.895.912,20 ² |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen | 1.944.228,47 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen | ./. 40.840.140,67 | |
| 3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | 3.485.900,12 |
| a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | ./. 27.507,10 |
| davon bei Immobilien | ./. 27.507,10 | |
| 4. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 16.364.906,61 |
| davon nicht realisierte Gewinne | 14.300.144,37 ³ | |
| davon nicht realisierte Verluste | ./. 4.060.379,37 ³ | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 470.607.658,26 |

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -9.379.173,09 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 492.929,64 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2022.

| Alle Angaben in EUR | | Anteilklasse Q |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 11.842.194,84 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr | | ./. 474.629,48 ¹ |
| 2. Mittelzufluss (netto) | | 2.019.893,67 ² |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen | 2.528.175,33 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen | ./. 508.281,66 | |
| 3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | ./. 143.738,84 |
| a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | ./. 749,74 |
| davon bei Immobilien | ./. 749,74 | |
| 4. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 682.335,68 |
| davon nicht realisierte Gewinne | 391.449,60 ³ | |
| davon nicht realisierte Verluste | ./. 111.148,10 ³ | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 13.925.306,13 |

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -456.131,50 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von -18.497,98 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um einen Mittelzufluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2022.

| Alle Angaben in EUR | | Anteilklasse P |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 12.934.437,58 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr | | ./. 505.437,88 ¹ |
| 2. Mittelzufluss (netto) | | 6.980.419,68 ² |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen | 7.412.518,46 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen | ./. 432.098,78 | |
| 3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | ./. 448.461,05 |
| a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | ./. 954,88 |
| davon bei Immobilien | ./. 954,88 | |
| 4. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 1.059.073,34 |
| davon nicht realisierte Gewinne | 492.082,07 ³ | |
| davon nicht realisierte Verluste | ./. 139.721,66 ³ | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 20.019.076,79 |

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -444.211,81 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von -61.226,07 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2021/2022 handelt es sich um einen Mittelzufluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2022.

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Die „Ausschüttung für das Vorjahr“ ergibt sich aus der Verwendungsrechnung gemäß Jahresbericht zum 31. August 2021.

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

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

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

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

Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

| Renditekennzahlen in % ¹ | FR direkt | ES direkt | Sonstiges Ausland direkt | Gesamt direkt |
|--|--------------|--------------|--------------------------------|------------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag | 5,4 | 6,9 | 6,8 | 6,2 |
| Bewirtschaftungsaufwand | /./ 2,1 | /./ 1,8 | /./ 0,4 | /./ 1,6 |
| Nettoertrag | 3,3 | 5,1 | 6,4 | 4,6 |
| Wertänderungen | 1,2 | 0,0 | 6,6 | 2,2 |
| Ausländische Ertragsteuern | 0,0 | /./ 1,0 | /./ 1,1 | /./ 0,6 |
| Ausländische latente Steuern | 0,0 | 1,0 | /./ 0,8 | 0,1 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 4,5 | 5,1 | 11,1 | 6,3 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung | 4,9 | 7,7 | 18,7 | 8,3 |
| Währungsänderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 4,9 | 7,7 | 18,7 | 8,3 |

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

vor Fondskosten

Ergebnis gesamter Fonds

nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien

Über Beteiligungen gehaltene
Immobilien

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvolumen (netto)

| Informationen zu Wertänderungen ² (stichtagsbezogen in Mio. EUR) | FR direkt | ES direkt | Sonstiges Ausland direkt | Gesamt direkt |
|---|--------------|--------------|--------------------------------|------------------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben) | 173,3 | 102,5 | 94,0 | 369,8 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio | 11,1 | 6,9 | 4,7 | 22,7 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten | 2,2 | 0,0 | 6,0 | 8,2 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten | /./ 0,1 | 0,0 | 0,0 | /./ 0,1 |
| Sonstige negative Wertänderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt | 2,1 | 0,0 | 6,0 | 8,1 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

¹ Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von dreizehn Monatsendwerten (31. August 2021 bis 31. August 2022) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

² Es werden nur stichtagsbezogene Beträge von Immobilien verwendet. Es handelt sich um Objekte, die sich zum Berichtsstichtag weiterhin im Sondervermögen befinden. Immobilien, die im Laufe der Berichtsperiode veräußert wurden, werden nicht berücksichtigt.

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

Kapitalinformationen

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

| | |
|--|-----------|
| Direkt gehaltene Immobilien | 365,4 |
| Über Beteiligungen gehaltene Immobilien | 191,6 |
| Immobilien gesamt | 557,0 |
| Liquidität | 109,9 |
| Kreditvolumen | /./ 158,0 |
| Fondsvolumen (netto) | 506,9 |

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

| | BE indirekt | Sonstiges Ausland indirekt | Gesamt indirekt | Gesamt direkt und indirekt |
|--|------------------------|---|----------------------------|---|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben) | 79,7 | 112,0 | 191,7 | 561,5 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio | 6,0 | 8,1 | 14,1 | 36,8 |
| Positive Wertänderungen lt. Gutachten | 0,6 | 1,4 | 2,0 | 10,2 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 0,6 | 0,7 | 1,3 | 1,3 |
| Negative Wertänderungen lt. Gutachten | /./ 0,8 | /./ 0,8 | /./ 1,6 | /./ 1,7 |
| Sonstige negative Wertänderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt | /./ 0,2 | 0,6 | 0,4 | 8,5 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | 0,6 | 0,7 | 1,3 | 1,3 |

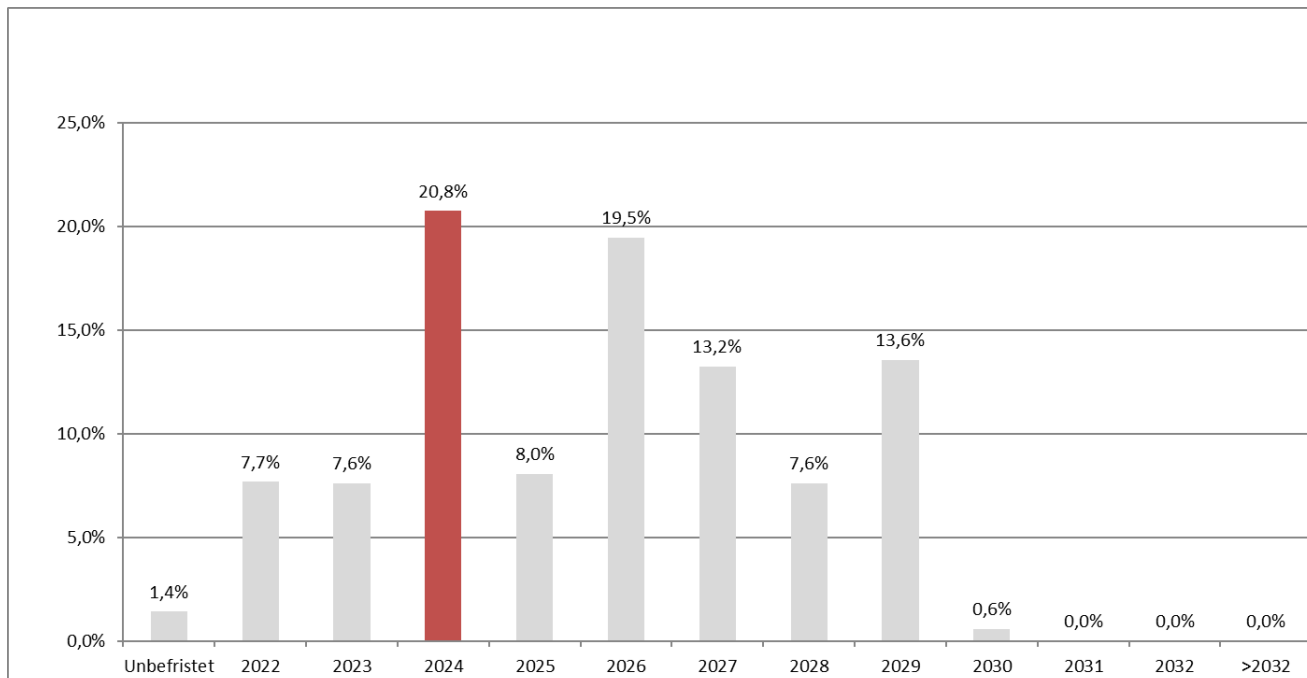
| Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen) | ES direkt | FR direkt | Sonstiges Ausland direkt | Gesamt direkt |
|--|----------------------|----------------------|---|--------------------------|
| Jahresmietertrag Büro | 79,5 | 60,8 | 88,1 | 72,6 |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie | 4,4 | 3,9 | 1,8 | 3,6 |
| Jahresmietertrag Lager, Hallen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Kfz | 13,6 | 6,2 | 9,4 | 9,2 |
| Jahresmietertrag Andere | 0,1 | 0,0 | 0,7 | 0,2 |
| Leerstand Büro | 2,0 | 24,9 | 0,0 | 12,3 |
| Leerstand Handel/Gastronomie | 0,1 | 1,6 | 0,0 | 0,8 |
| Leerstand Lager, Hallen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Kfz | 0,3 | 2,6 | 0,0 | 1,3 |
| Leerstand Andere | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Vermietungsquote | 97,6 | 70,9 | 100,0 | 85,6 |

| Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag) | ES direkt | FR direkt | Sonstiges Ausland direkt | Gesamt direkt |
|--|----------------------|----------------------|---|--------------------------|
| Unbefristet | 1,7 | 1,8 | 1,8 | 1,7 |
| 2022 | 1,8 | 3,6 | 24,5 | 8,5 |
| 2023 | 3,5 | 23,3 | 0,0 | 10,7 |
| 2024 | 25,0 | 34,0 | 0,0 | 22,0 |
| 2025 | 22,9 | 4,0 | 0,0 | 9,1 |
| 2026 | 36,8 | 14,0 | 0,0 | 17,7 |
| 2027 | 8,2 | 3,9 | 0,0 | 4,3 |
| 2028 | 0,0 | 13,1 | 0,0 | 5,4 |
| 2029 | 0,0 | 0,0 | 73,7 | 19,6 |
| 2030 | 0,0 | 2,3 | 0,0 | 1,0 |
| 2031 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2032 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| > 2032 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

| Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen) | BE indirekt | Sonstiges Ausland indirekt | Gesamt indirekt | Gesamt direkt und indirekt |
|--|------------------------|---|----------------------------|---|
| Jahresmietertrag Büro | 54,8 | 65,1 | 61,2 | 68,6 |
| Jahresmietertrag Handel/Gastronomie | 0,0 | 1,2 | 0,7 | 2,6 |
| Jahresmietertrag Lager, Hallen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresmietertrag Kfz | 9,2 | 6,3 | 7,4 | 8,6 |
| Jahresmietertrag Andere | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Leerstand Büro | 30,8 | 24,5 | 27,0 | 17,5 |
| Leerstand Handel/Gastronomie | 0,0 | 0,5 | 0,3 | 0,6 |
| Leerstand Lager, Hallen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Wohnen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstand Kfz | 5,2 | 2,4 | 3,4 | 2,0 |
| Leerstand Andere | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Vermietungsquote | 64,0 | 72,6 | 69,3 | 79,9 |

| Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag) | BE indirekt | Sonstiges Ausland indirekt | Gesamt indirekt | Gesamt direkt und indirekt |
|--|------------------------|---|----------------------------|---|
| Unbefristet | 2,2 | 0,1 | 0,9 | 1,4 |
| 2021 | 2,2 | 8,8 | 6,3 | 7,7 |
| 2022 | 6,8 | 0,0 | 2,6 | 7,6 |
| 2023 | 37,9 | 6,4 | 18,6 | 20,8 |
| 2024 | 8,0 | 5,2 | 6,3 | 8,0 |
| 2025 | 1,1 | 35,8 | 22,3 | 19,5 |
| 2026 | 34,9 | 23,6 | 28,0 | 13,2 |
| 2027 | 0,0 | 18,5 | 11,3 | 7,6 |
| 2028 | 6,9 | 1,6 | 3,7 | 13,6 |
| 2029 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,6 |
| 2030 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2031 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| > 2031 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹ (Basis: Mietertrag)



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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben nach § 16 KARBV

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Anteilwert Anteilklasse I: | 11,42 EUR |
| Anteilklasse Q: | 11,20 EUR |
| Anteilklasse P: | 11,10 EUR |
| Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds: | 44.247.242,360 |
| Anteilklasse I: | 41.200.307,000 |
| Anteilklasse Q: | 1.243.722,632 |
| Anteilklasse P: | 1.803.212,728 |

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 30. August 2022 in Euro umgerechnet. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

Kostenangaben

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

| | |
|--|------|
| Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens | 1,08 |
| - Anteilklasse I | 1,07 |
| - Anteilklasse Q | 1,07 |
| - Anteilklasse P | 1,44 |
| Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens | 0,00 |
| Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt (in EUR) | 0,00 |
| Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens | 0,00 |

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

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

Die Anlagebedingungen des AIF-Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

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

Gesamtkostenquote

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

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten. Im Geschäftsjahr liegen keine Transaktionskosten vor.

Transaktionsabhängige Vergütung

Dem AIF-Sondervermögen wurden gemäß § 13 Abs. 2 BAB keine transaktionsabhängige Gebühren in Rechnung gestellt. Die transaktionsabhängige Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der im Geschäftsjahr getätigten Käufe, Verkäufe und Bauvorhaben abhängig ist.

§ 37 KAGB Vergütungssysteme

Identifizierung der Risikoträger

Als Risikoträger wurden die Geschäftsführung, die Leiter der Kontrollfunktionen sowie deren Stellvertreter identifiziert.

Darstellung der Vergütungsregelung

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 hat die KVG insgesamt 4.549,7 Tausend Euro für das aus durchschnittlich 34,92 Mitarbeitern bestehende Personal aufgewendet, davon 906,5 Tausend Euro als variable Vergütung.

Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betrugen im Wirtschaftsjahr 2021 1.176,4 Tausend Euro, davon entfielen 760,8 Tausend Euro auf die Geschäftsführung. Der Rest in Höhe von 415,6 Tausend Euro betraf Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen.

Direkt aus dem Fonds gezahlte Vergütungen 0,00 Euro.

Beschreibung, wie die Vergütungen und gegebenenfalls sonstige Zuwendungen berechnet wurden

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

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

Ergebnisse der jährlichen Überprüfung der Vergütungspolitik

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

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Peter Haltenberger

Gunnar Herm (ab 1. September 2021)

Jörg Sihler (bis 15. November 2021)

Raphael Schmidt-Richter (ab 1. Juli 2022)

Darstellung der Risikoausrichtung

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

Darstellung des Zurückbehaltungsmechanismus

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

Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101

Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Zusätzliche Informationen

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

Angaben zu neuen Regelungen zum

Liquiditätsmanagement des AIF-Sondervermögens gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Leverage

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

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

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

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

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

Bruttomethode

Das Risiko des jeweiligen Investmentvermögens wird durch dessen Nettoinventarwert dividiert. Zur Berechnung des Gesamtrisikos wird der Nettoinventarwert des Fonds abzüglich täglich verfügbarer Liquidität mit allen Nominalbeträgen der im Fonds eingesetzten Derivategeschäfte sowie Kredite summiert. Die Werte mit denen die Derivatgeschäfte bereits im Nettoinventarwert berücksichtigt sind, werden bei der Berechnung wieder eliminiert. Derivate können von der Gesellschaft zu Absicherungszwecken z.B. Fremdwährungspositionen eingesetzt werden.

Commitment-Methode

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

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

Berechnungsmethode beim AIF-Sondervermögen

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

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

| | |
|--|------|
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß: | 2,00 |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode: | 1,01 |
| Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß: | 2,00 |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode: | 1,22 |

Analyse und Ergebnis

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

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB
Gemäß § 30 KAGB muss UBS Real Estate GmbH über einen angemessenen Liquiditätsmanagementprozess für das AIF-Sondervermögen verfügen.

Dies beinhaltet:

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

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

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

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

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

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

Liquiditätsrisikomanagement Verfahren

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

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

Steuerungstools

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

Liquiditätsprofil

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

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

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

Maßnahmen zur aktiven Liquiditätsgenerierung

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

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

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

Einzuleitende Maßnahmen bei sich abzeichnenden Unterschreitungen definierter Grenzen:

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

Liquiditätsstresstest (§ 30 Abs. 2 KAGB)

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

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

Mögliche Stressparameter:

- potentielle Immobilientransaktionen
- geplante Investitionen
- auslaufende Kredite
- Anteilscheinrückgabe

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

Vermerk zum ökologischen Wandel

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen halten wir unternehmerisches Handeln unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf unsere Umwelt für unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für die Welt von morgen und künftige Generationen.

Mit dem Ansatz „Wertschöpfung durch Wertschätzung“ stellen wir sicher, dass unser Fonds auch in Zukunft rentabel bleibt. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen.

Das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien hat sich insbesondere zum Ziel gesetzt die Energieintensität, den CO₂-Fußabdruck, den Wasserverbrauch und das Abfallaufkommen in den Liegenschaften zu reduzieren. Auf Objekt-Ebene setzen wir in der operativen Bewirtschaftung individuelle Maßnahmen um, damit diese wettbewerbs- und zukunftsfähig bleiben. Dies beinhaltet auf die veränderlichen Anforderungen unserer Stakeholder und von Umweltvorschriften zu reagieren.

Für alle unsere Assets gibt es daher einen detaillierten Bericht, welcher fortlaufend mit den Asset Managern und unseren externen Hausverwaltungen besprochen wird. Der Bericht beinhaltet pro Objekt spezifische Pläne inklusive fester Zeitschiene, Verantwortlichkeiten, Budget und aktivem Nachhalten der Fortschritte.

Darüber hinaus werden Best Practice Maßnahmen festgelegt und umgesetzt, um umweltfreundliche Verfahren zu fördern, Betriebsausgaben zu senken und den Wert der Assets zu steigern. Ein intensiver Austausch mit unseren Mietern, Immobilienmanagern sowie Dienstleistern und Materiallieferanten ermöglicht es, unsere ökologischen Ziele zu erfüllen.

Zusammen mit dem Portfolio Management identifizieren wir durch technische Analysen strategisch wichtige Assets und unterziehen diese einer detaillierteren Prüfung durch unsere Berater. Ziel ist es, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, den Komfort der Nutzer zu erhöhen und im Zuge der gesamten Optimierung ein Green Building Zertifikat anzustreben.

Aufgeteilt sind die Maßnahmen in die Optimierung des Betriebs, der technischen Anlagen und gegebenenfalls die Durchführung von baulichen Maßnahmen. Beispiele sind die Einführung fester Raumklima-Richtlinien für alle Mieter und Stockwerke sowie die möglichst präzise Einstellung des saisonabhängigen Temperaturniveaus.



G R E S B
★★★★★ 2022

Unser Engagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb seit 2011 am jährlichen „GRESB Real Estate Assessment“ teil.

Die globale Benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG (Environmental, Social, and Corporate Governance). Es ist die führende ESG-Benchmark in der Immobilienbranche und repräsentiert über 1.800 Immobilienportfolios weltweit.

GRESB beurteilt die ESG Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Dies beinhaltet qualitative und quantitative Angaben zum Management des Fonds und zur ESG-Performance der einzelnen Liegenschaften. Dabei werden unter anderem Angaben zu Zielen, Strategien, Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall verlangt. Die Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, wobei die ESG-Performance der einzelnen Liegenschaften einen größeren Einfluss auf das Gesamtergebnis hat.

Der Fonds wird mit einer Peer-Gruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die Bewertung von GRESB besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten „GRESB Score“ reflektiert wird. Der maximale Score beträgt 100 Punkte. Andererseits zeigt das „GRESB Rating“ auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB Rating beträgt fünf Sterne. Da der Fragebogen stetig weiterentwickelt und mit neuen Elementen ergänzt wird, können „GRESB Score“ und „GRESB Rating“ nicht vollständig mit den Vorjahreswerten verglichen werden.

Seit der ersten Teilnahme des UBS (D) Euroinvest Immobilien im Jahr 2011 konnten die Ergebnisse in einzelnen Benchmark Kategorien kontinuierlich verbessert werden. Seit 2013 wurde der Fonds jedes Jahr mit der Auszeichnung „Green Star“ versehen. Zum siebten Mal in Folge konnte das Sondervermögen im Jahr 2022 mit der höchsten GRESB-Rating Bewertung von fünf Sternen überzeugen und hat den ersten Platz von insgesamt zwölf Fonds in der Vergleichsgruppe Mid-Rise Büro / Europa belegt. Die höchsten Bewertungen konnte das Sondervermögen unter anderem in den Kategorien Management, Gebäude-Zertifizierungen und Data Monitoring & Review mit jeweils 100,0% erzielen.

Resultat GRESB 2022¹

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

¹ Quelle: Global Real Estate Sustainability Benchmark Real Estate Assessment, Juli 2022

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An UBS Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2021 bis zum 31. August 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2021 bis zum 31. August 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Rahmen des Jahresberichts enthaltenen Angaben "Kennzahlen im Überblick", "Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung", "Vermerk zum ökologischen Wandel" sowie "Gremien".

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch UBS Real Estate GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens – sofern einschlägig – anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der UBS Real Estate GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der UBS Real Estate GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch UBS Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch UBS Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München

2. Dezember 2022

Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

Dhaliwal
Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ausweis der Immobilienfondsquoten

Angaben zur Auslands-Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG

Bei Immobilienfonds sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslandsimmobilien-Gesellschaften¹ angelegt werden. Die Auslands-Immobilienfondsquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG dieses AIF-Sondervermögens beträgt am 31. August 2022 78,2%. Dabei wurden die Verkehrswerte² der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien³ ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobilien-Gesellschaften durch den Verkehrswert² der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt.

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

- ¹ Auslandsimmobilien-Gesellschaften sind nach dem Gesetzeswortlaut Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.
- ² Werden Anteile an Immobilien-Gesellschaften nicht zu 100% vom Sondervermögen gehalten, werden die Werte/Ansätze nur entsprechend der Beteiligungsquote berücksichtigt.
- ³ Zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung bezogen auf die direkt gehaltenen ausländischen Immobilien.
- ⁴ Die Immobilienfondsquoten wurden entsprechend Tz. 2.34-2.39 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019 (unter Berücksichtigung nachfolgender Ergänzungen und Änderungen) ermittelt.

Immobilienfondsquoten UBS (D) Euroinvest Immobilien (1. September 2021 bis 31. August 2022)

| Datum | Immobilienfondsquote gesamt in % | Immobilienfondsquote Ausland in % |
|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 30.09.2021 | 76,60 | 76,60 |
| 31.10.2021 | 79,14 | 79,14 |
| 30.11.2021 | 75,82 | 75,82 |
| 31.12.2021 | 76,81 | 76,81 |
| 31.01.2022 | 75,78 | 75,78 |
| 28.02.2022 | 76,32 | 76,32 |
| 31.03.2022 | 76,15 | 76,15 |
| 30.04.2022 | 75,77 | 75,77 |
| 31.05.2022 | 75,33 | 75,33 |
| 30.06.2022 | 74,77 | 74,77 |
| 31.07.2022 | 77,27 | 77,27 |
| 31.08.2022 | 78,24 | 78,24 |

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

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

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ übersteigen.

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das

Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag² nicht überschreiten.

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag³ nicht überschreiten.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines

ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70% bestanden (sogenannte 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die

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

Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich

zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40% für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der

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

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich

⁴ § 37 Abs. 2 AO.

⁵ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondermögen sowie vergleichbare ausländische Sonder-vermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

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

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

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

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

Hinweis

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

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

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

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

Ausschüttungsgleiche Erträge

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

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 31. März 2022 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind ausschließlich verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Besteuerungsmodalitäten

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

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25,0%, der sich ab 2023 auf 24,0% und ab

2024 auf 23,0% ermäßigt). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Die Privatstiftung ist von der KEST auf ausschüttungsgleiche Erträge befreit (§ 94 Z. 12 EStG).

Bei Kapitalgesellschaften unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25,0%. Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot unterliegt der ausschüttungsgleiche Ertrag auch der Kapitalertragsteuer, deren Abzug bei Abgabe einer Befreiungserklärung nach § 94 Z. 5 EStG unterbleibt.

Veräußerung der Anteile

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

Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) und eigennützigen Privatstiftungen sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen des Kapitalvermögens steuerpflichtig. Bei natürlichen Personen (Privatvermögen) ist der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden, der – bei Inlandsverwahrung – im Wege der Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben wird. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 25,0% (24,0% ab 1.1.2023) zur Anwendung.

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

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung. Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z. 2 EStG hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25,0% und ab 1.1.2023 von 24,0% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen

Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes von 27,5% bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

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

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

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

Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären.

Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31. August 2022 unter Berücksichtigung der Investmentfondsrichtlinien 2018 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

UBS Real Estate GmbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

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

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am

31. Dezember 2021:

EUR 7,5 Millionen Euro

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2021:

EUR 5,7 Millionen Euro

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Peter Haltenberger
Gunnar Herm (ab 1. September 2021)
Jörg Sihler (bis 15. November 2021)
Raphael Schmidt-Richter (ab 1. Juli 2022)

Aufsichtsrat:

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

Hans-Peter Rupprecht
Unternehmensberater, Planegg
– Stellvertretender Vorsitzender –

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

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

Stand (soweit nicht abweichend angegeben):

31. August 2022

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 2021:
EUR 1.273,4 Millionen Euro
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2021:
EUR 2.309,0 Millionen Euro
(nach Bilanzfeststellung)

Bewerter

für das AIF-Sondervermögen

UBS (D) Euroinvest Immobilien:

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

Klaus Edenharter (bis 14. Februar 2022)
Dipl.-Ing. Univ. (Bauingenieurwesen)
Zertifizierter Gutachter, CIS Hyp Zert (F/M)
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

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

Dr. Helge Ludwig
Dipl.-Kaufmann,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Michael Post (bis 16. September 2021)
Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

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

Stephan Zehnter (ab 17. September 2021)
Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

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

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

© UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

