

Quartalsbericht 1Q23

UBS (D) Euroinvest Immobilien



Aktuelles

Das aktuelle Marktumfeld bleibt eine Herausforderung - bietet aber auch große Opportunitäten für attraktiver bewertete Objekte mit Wachstumspotenzial.

Eine aktuelle Einschätzung unseres Research-Teams zu den Immobilienmärkten.

Die vorherrschenden Themen der Wirtschaftskommentare im Jahr 2022 waren die höhere Inflation, Zinsanstiege und deren Auswirkungen auf die europäische Wirtschaft. Nachdem voriges Jahr zum Teil düstere Ausblicke für 2023 vermeldet wurden, zeichnet sich seit Anfang des Jahres vorsichtiger Optimismus ab. Die Eurozone dürfte nun 2023 an einer Rezession vorbeikommen (Prognose Oxford Economics +0,4% BIP-Wachstum), wobei sich das Wachstum im Vergleich zu 2022 (+3,5%) deutlich verlangsamt. Das Risiko von Gasengpässen hat sich mit dem ungewöhnlich warmen Winter verringert und die Wirtschaft wurde durch die Entspannung der Lieferkettenprobleme und die Wiedereröffnung Chinas angekurbelt, was die Exportaussichten und folglich auch die Industrieproduktion stärkt.

Trotz der Verlangsamung der Wirtschaft präsentiert sich der Arbeitsmarkt anhaltend robust und Prognosen rechnen bis Ende 2024 mit einem nur geringfügigen Anstieg der Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte. Die erwartete Arbeitslosenquote von 7% liegt somit nach wie vor unter dem Niveau vor Beginn der Pandemie.¹

Die Teuerung im Euroraum lag im Januar 2023 bei 8,6%. Obwohl sich dieser Wert auf einem historisch hohen Niveau befindet, ist dieser drei Monate in Folge gefallen und deutet, getrieben durch die deutlich niedrigeren Energiepreise, einen Wendepunkt in der Inflationsdynamik an. Mit einem Anstieg von 0,1 Prozentpunkten ist jedoch die Kerninflation im Januar 2023 auf ein Allzeithoch von 5,3% gestiegen. Als Reaktion auf den Inflationsdruck hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik mit mehreren Zinsanhebungen deutlich gestrafft. Der aktuelle Einlagensatz liegt bei 3,0% und die Marktteilnehmer erwarten im Jahresverlauf 2023 weitere Erhöhungen.²

Die Auswirkungen steigender Zinsen und höherer Fremdkapitalkosten sind deutlich auf den

europäischen Kapitalmärkten zu spüren. Das jährliche Investitionsvolumen 2022 lag gemäß RCA mit 291,5 Milliarden Euro rund 25% unter dem Vorjahreswert. Während die Investitionen im ersten Halbjahr noch stärker waren als im Vorjahr, wurde die Zurückhaltung im zweiten Halbjahr deutlich. Das Investitionsvolumen im 4Q22 belief sich lediglich auf 54 Milliarden Euro, was 66% unter dem Vorjahreswert von 159 Milliarden Euro lag. Mit -80% im Vergleich zum Vorjahresquartal gingen die Transaktionen im Bereich Wohnen im 4Q22 besonders stark zurück, wobei jedoch der Vergleich aufgrund der Übernahme der Deutschen Wohnen SE durch die Vonovia SE im 4Q21 etwas hinkt. Verglichen mit dem Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 stiegen die Wohntransaktionen 2022 sogar um 5,2%. Aufgrund eines sehr starken ersten Quartals verzeichnete der Einzelhandelssektor mit -3% im Vorjahresvergleich den geringsten Rückgang. Die Logistiktransaktionen sanken 2022 um 23%, Bürotransaktionen um rund 17% gegenüber 2021.³

Trotz der leichten Verbesserung der wirtschaftlichen Aussichten weisen die PMA-Umsatzdaten darauf hin, dass die negative Stimmung an den Büronutzermärkten nicht spurlos vorbeigeht. Im 4Q21 hatte der Flächenumsatz in den größten europäischen Städten wieder deutlich angezogen und sich damit im Jahresverlauf 2021 auf rund 80% des Vorpandemieniveaus erholt.⁴

Die Leerstandsquote lag jedoch gemäß BNP Paribas Real Estate Ende 2022 bei 7,2% und damit mehr oder weniger unverändert im Vergleich zu 2021 (7,1%). Das geringe Angebot wirklich erstklassiger, nachhaltiger Bürogebäude, die mit der Etablierung des Homeoffice und in Zeiten des Fachkräftemangels als Kommunikationszonen und Anziehungsfaktor zunehmend wichtiger werden, zeigt sich in dem Anstieg der Spitzenmieten um durchschnittlich 8% im Jahresvergleich.⁵

Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass sich die Mietschere zwischen Qualitätsobjekten und sekundären Objekten weiter öffnet und letztere zunehmend unter Druck geraten, besonders wenn sich die abschwächende Nutzerdynamik bis ins 1H23 fortsetzen sollte.

In ähnlicher Weise verzeichnete auch der Logistikmarkt im letzten Quartal 2022 einen Rückgang des Flächenumsatzes um circa 19% gegenüber dem 4Q21 und damit in der

Aktuelles

Jahressumme einen Rückgang von rund 6% gegenüber dem Rekordjahr 2021.⁶ Die konjunkturelle Abschwächung 2023 wird sowohl die Nachfrage der Verbraucher als auch der Unternehmen nach Gütern belasten. Mit einem geringen Leerstand und starken strukturellen Treibern, wie dem stetig wachsenden Onlinehandel und zunehmenden Reshoring-Tendenzen, die die Auswirkungen der wirtschaftlichen Abschwächung abdämpfen, bleiben die Aussichten für das Mietwachstum im Logistikbereich aber positiv, wenn auch etwas niedriger als in den Vorjahren. Der Einzelhandelssektor wird vor herausfordernde Handelsbedingungen gestellt, da die Kaufkraft der Verbraucher aufgrund anhaltend rückläufiger Reallöhne 2023 weiter sinkt. Die meisten Spitzenmärkte verzeichneten in Shoppingzentren stagnierende Mieten und leicht steigende Mieten im Highstreet-Bereich.⁷ Letzterer dürfte besonders in Tourismusstädten weiterhin vom Anstieg des europäischen Reiseverkehrs nach COVID profitieren, wobei Luxusstandorte möglicherweise eine noch stärkere Erholung der Besucherzahlen verzeichnen, wenn chinesische Touristen 2023 wieder ins Ausland reisen können.

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

Trotz der gegebenen Herausforderungen beabsichtigt das Fondsmanagement, die sich im aktuellen Umfeld ergebenden Opportunitäten aktiv zu nutzen und in neue, vielversprechende Immobilienanlagen zu investieren. Mit der in den Fondsbedingungen per 1. September 2022 umgesetzten Öffnung für andere Nutzungsarten stehen dabei für mögliche Neuakquisitionen insbesondere auch Logistik- und Wohnimmobilien im Fokus, um das Portfolio auch hinsichtlich Nutzungsarten weiter zu diversifizieren. Im Februar 2023 konnte bereits eine Logistikimmobilie in Hessen kaufvertraglich gesichert werden, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2023 geplant. Eine weitere Wohnimmobilie in Köln befindet sich aktuell in der Ankaufsprüfung.

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



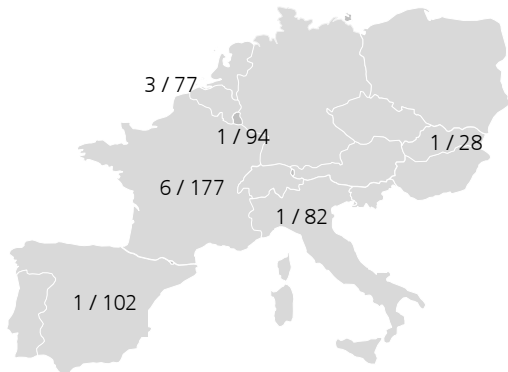
Alexander Isak, Portfolio Manager

¹ Oxford Economics (February 2023) – Europe: Real Estate Chartbook ² Oxford Economics (23 February 2023) - Data Insight I Eurozone: Upward revisions leave core inflation at new record high ³ RCA (2023) RCA Standardized Downloads – All Europe – Market Stats Volume and Pricing ⁴ PMA European Office Service (2023) – Quarterly Data 2022 Q4 (Second Release) ⁵ BNP Paribas Real Estate (2023) – At A Glance Q4 2022 – Main Office Markets in Europe: Letting Activity returned to its long-term average in 2022 ⁶ CBRE ERIX (2023) Comparison Data – Global Research ERIX Market Data – Take Up Quarterly (Industrial – Logistics) ⁷ CBRE ERIX (2023) Comparison Data – Global Research ERIX Market Data – Prime Rents Quarterly (Retail)

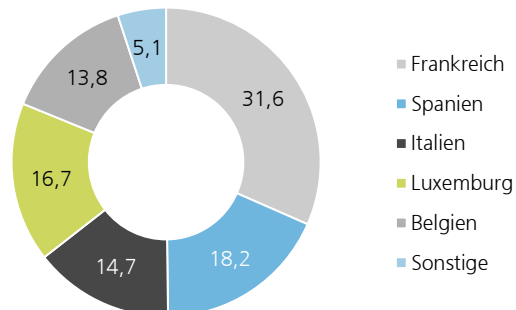
Immobilienportfolio

Standorte

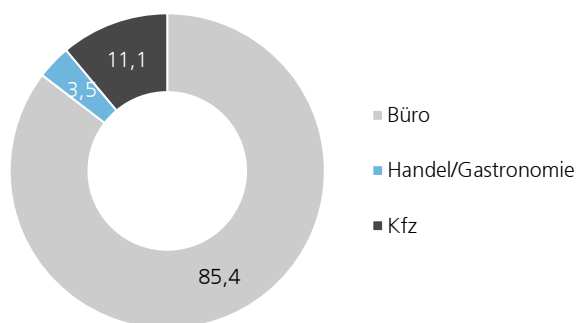
(Anzahl Objekte / Summe Verkehrswerte EUR Mio.)¹



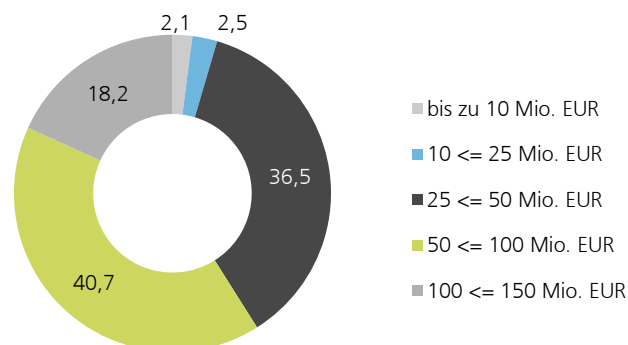
Geografische Verteilung (%)¹



Nutzungsarten (%)¹



Größenklassen (%)¹

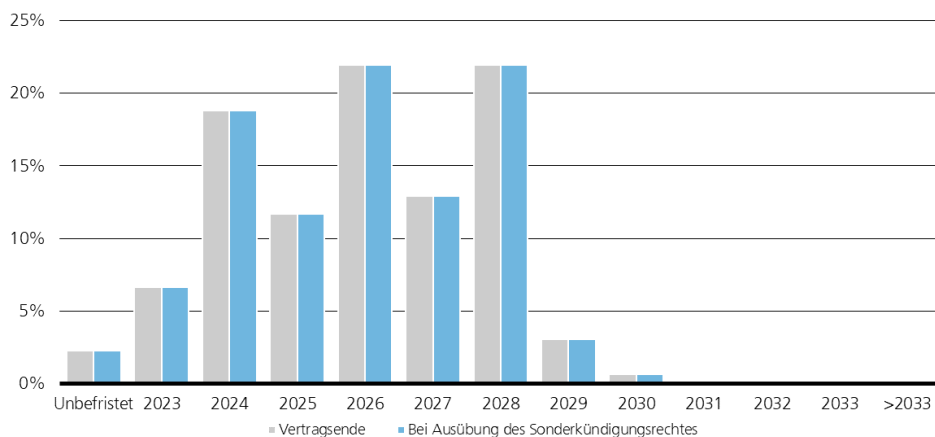


Bestandsobjekte

Bestandsobjekte	Verkehrswert (EUR Mio.)	Ist-Miete (EUR Mio.)	Zertifizierungen
Paris, Pleyad 1 - 5	134,5	5,7	HQE ² / BREEAM ³ Excellent (Pleyad 1)
Paris, Pleyad 6/7	42,9	3,5	NF Habitat HQE ²
Barcelona, WTC Phase 1	102,4	7,1	LEED BD&C ^{4, 5} Silver, LEED O&M ^{4, 6} Gold
Mailand, Centro Leoni, (Gebäude B)	82,4	6,6	LEED BD&C ^{4, 5} Silver
Luxemburg, Crescendo	93,9	4,4	BREEAM ³ Very good
Brüssel, Atlantis (Gebäude Access, Bridge, Corner)	77,4	5,2	BREEAM ³ Very Good ⁷
Bratislava, PTC	28,4	1,2	BREEAM ³ Very Good
Gesamt	561,9	33,7	

¹ Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann die Gesamtsumme von der Summe der Einzelwerte abweichen ² High Quality Environmental standard (HQE) ³ Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) Ratings (% Score): Outstanding (≥ 85), Excellent (≥ 75), Very Good (≥ 55), Good (≥ 45), Pass (≥ 30), Unclassified (< 30) ⁴ Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Zertifikate (Punkte): Platinum (ab 80), Gold (60-79), Silver (50-59), Certified (40-49) ⁵ Building Design & Construction (BD&C) ⁶ Operations & Maintenance (O&M) ⁷ Gebäude Access, Bridge

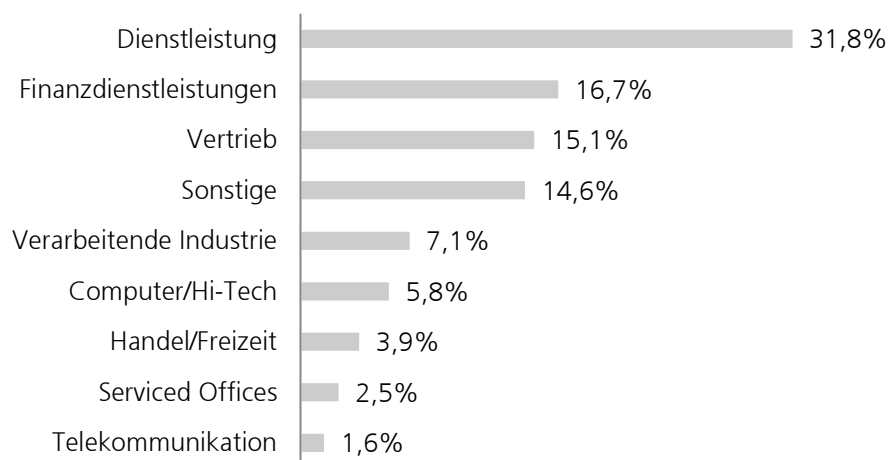
Auslaufende Mietverträge¹



Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (Jahre)

Nach Vertragsende	5,1
Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechtes	3,4

Mieterbranchen¹



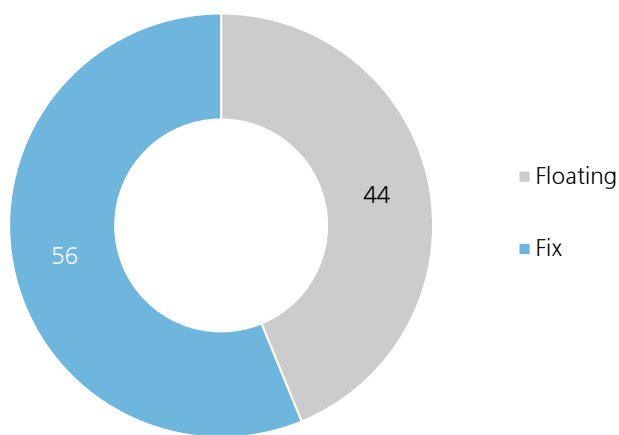
¹ Basis Nettomieten

Finanzdaten

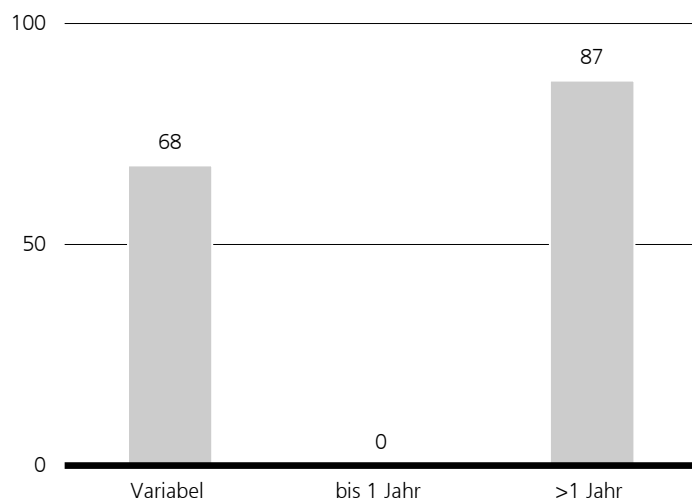
Kredite

Volumen gesamt (EUR Mio.)	155
Ø Zinsfestschreibung (Jahre)	1,5
Fremdkapitalquote § 254 KAGB (%)	27,6

Zinstyp (%)



Zinsfestschreibung (EUR Mio.)



Offene Währungspositionen

PLN Mio. netto	1,8
% zum Fondsvermögen	0,4

Entwicklung des Fonds

Kennzahlen

Nettofondsvermögen I-dist (EUR Mio.)	465,1
Nettofondsvermögen Q-dist (EUR Mio.)	8,9
Nettofondsvermögen P-dist (EUR Mio.)	21,0
Nettofondsvermögen Gesamt (EUR Mio.)	495,0
Anzahl der Liegenschaften	13
Immobilienvermögen brutto ¹ (EUR Mio.)	561,9
Vermietungsquote ² (%)	84,5
Liquiditätsanlagen (EUR Mio.)	90,7
Liquiditätsanlagen (%)	18,3
Fremdfinanzierungsquote ³ (%)	27,6

¹ Berechnungsbasis: Summe der Verkehrswerte; Verkehrswerte der Immobilien in den Beteiligungen gemäß Beteiligungsanteil ² Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind; ohne gewährte Incentives ³ Berechnungen auf Basis der Summe der Verkehrswerte, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil eingerechnet werden

Performance (%)¹

Von	Bis	I-dist	Q-dist	P-dist
1.4.2022	31.3.2023	2,0	2,0	1,6
1.4.2021	31.3.2022	4,1	4,2	3,7
1.4.2020	31.3.2021	9,1	9,1	8,7
1.4.2019	31.3.2020	7,9	-	-
1.4.2018	31.3.2019	5,6	-	-
1.4.2017	31.3.2018	5,1	-	-
1.4.2016	31.3.2017	-0,1	-	-
1.4.2015	31.3.2016	-6,6	-	-
1.4.2014	31.3.2015	-18,8	-	-
1.4.2013	31.3.2014	-10,9	-	-
1.4.2012	31.3.2013	0,8	-	-

¹ BVI-Methode; Hinweis: Negatives Bewertungsergebnis in den Jahren 2012-2016

Kosten und Gebühren: Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlages und Rücknahmeabschlages berücksichtigt.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie und kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Anteilpreise (EUR)

Anteilklasse	31.10.2022	30.11.2022	31.12.2022	31.1.2023	28.2.2023	31.3.2023
I-dist	11,46	11,47	11,26	11,30	11,27	11,30
Q-dist	11,23	11,25	10,81	10,85	10,82	10,85
P-dist	11,13	11,14	10,76	10,79	10,75	10,78

Nachhaltigkeit

Zum siebten Mal in Folge und mit erneut hervorragenden Werten erhielt der Fonds fünf Sterne beim GRESB Real Estate Assessment 2022.

Mit 92 von 100 möglichen Punkten (Durchschnitt: 75) erreichte er den ersten Platz in der Gesamtwertung von zwölf Fonds in der Peer Group Western Europe/Office; Corporate: Mid-Rise; Office; Core.



Participation & Score



Peer Comparison



Western Europe | Office: Corporate: Mid-Rise
Office | Core
Out of 12

Fondsdaten

Fondsname	UBS (D) Euroinvest Immobilien		
Kapitalverwaltungs-gesellschaft	UBS Real Estate GmbH		
Fondstyp	Offener Immobilienfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)		
Lancierung	28.9.1999		
Geschäftsjahr	1.9. – 31.8.		
Management	Aktiv		
Benchmark	-		
Fondswährung	Euro		
Ausgabe	Täglich		
Ertragsverwendung	Ausschüttend		
Ausschüttung	Jährlich		
Risikoprofil	Summary Risk Indicator (SRI): 2 (von 7); geeignet für konservative Anleger		
Haltedauer	Gesetzliche Mindesthaltedfrist 24 Monate; Kündigungsfrist 12 Monate		
Anteilklassen	I-dist	Q-dist	P-dist
WKN	977261	A111Z1	A111Z2
ISIN	DE0009772616	DE000A111Z11	DE000A111Z29
Mindestanlage (EUR)	500.000	-	-
Ausgabeaufschlag max. (%)	-	5	5
Rücknahmeabschlag	-	-	-
Verwaltungsvergütung (%)	0,66	0,66	1,00
Gesamtkostenquote GJ 2021/2022 (% p.a.)	1,07	1,07	1,44

Anlagestrategie

Mit seiner Multi-Sektor-Strategie im Core-Segment konzentriert sich der Fonds auf Qualitäts-Immobilien verschiedener Nutzungsarten an wachstumsstarken europäischen Standorten. Die Akquisition und das Asset Management des Fonds erfolgt durch eigene Immobilien-Spezialisten mit lokalen Büros in London, Paris, Madrid, Mailand, München, Zürich, Basel, Amsterdam.

Anlageziel

Das Anlageziel des Fonds ist es, mit seinem diversifizierten europaweiten Portfolio eine beständige und risikoadjustierte Wertentwicklung zu erreichen. Bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien werden ökologische Merkmale gemäß Artikel 8 der „Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ („Offenlegungsverordnung“) berücksichtigt.

Anlegerprofil

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind; empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens drei Jahren.

Chancen

Beteiligung an internationalem Immobilienportfolio ohne eigenen Verwaltungsaufwand

- Ausschließlich Qualitätsimmobilien mit Mietern guter Bonität
- Breite regionale und sektorale Diversifizierung des Portfolios
- Geringe Verwaltungskosten
- Stabile Renditen
- Jederzeit investierbar

Risiken

- Änderungen der Mieteinnahmen sowie der Immobilienwerte, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Wert der Fondsanteile.
- Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen.
- Jeder Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken finden Sie unter "Risikohinweise" im Verkaufsprospekt.



Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:

Kundenbetreuung
T +49-89-206 095 280
clientservice@ubs.com

ubs.com/euroinvest

UBS Real Estate GmbH

Theatinerstr. 16
80333 München
Tel. +49-89-206 095 0

www.ubs.com

UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS

UBS Fonds nach deutschem Recht.
Vorkehrungen, die für den Vertrieb der erwähnten Fondsanteile getroffen wurden, können auf Initiative der Verwaltungsgesellschaft des/der Fonds(s) gekündigt werden.

Das hier beschriebene Produkt entspricht Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Informationen zu nachhaltigkeitsrelevanten Aspekten gemäß dieser Verordnung finden Sie auf www.ubs.com/funds. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts und der wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind. Anleger erwerben Anteile oder Aktien eines Fonds und nicht an einem bestimmten Basiswert, wie z.B. eines Gebäudes oder von Aktien eines Unternehmens. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Wenn die zu zahlenden Gesamtkosten ganz oder teilweise von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Kosten aufgrund von Währungs- und Wechselkursschwankungen steigen oder sinken. Kommissionen und Kosten wirken sich negativ auf den Betrag der Anlage und die erwartete Rendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungs- und Wechselkursschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschließlich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Vertreter in Deutschland für UBS Fonds ausländischen Rechts: UBS Real Estate GmbH, Theatinerstr. 16, D-80333 München. Verkaufsprospekte, wesentliche Anlegerinformationen (KIID), Vertrags- bzw.

Anlagebedingungen ggf. Satzung, Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können bei UBS Real Estate GmbH, Theatinerstr. 16, D-80333 München kostenlos in einer dem lokalen Recht entsprechenden Sprache schriftlich angefordert werden als auch unter

www.ubs.com/deutschlandfonds abgerufen werden.

Bei den Informationen handelt es sich ausschließlich um Marketingmaterial bzw. Produktinformationen. Es handelt sich nicht um Research.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in englischer Sprache finden Sie online unter: ubs.com/funds.

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/am-glossary

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