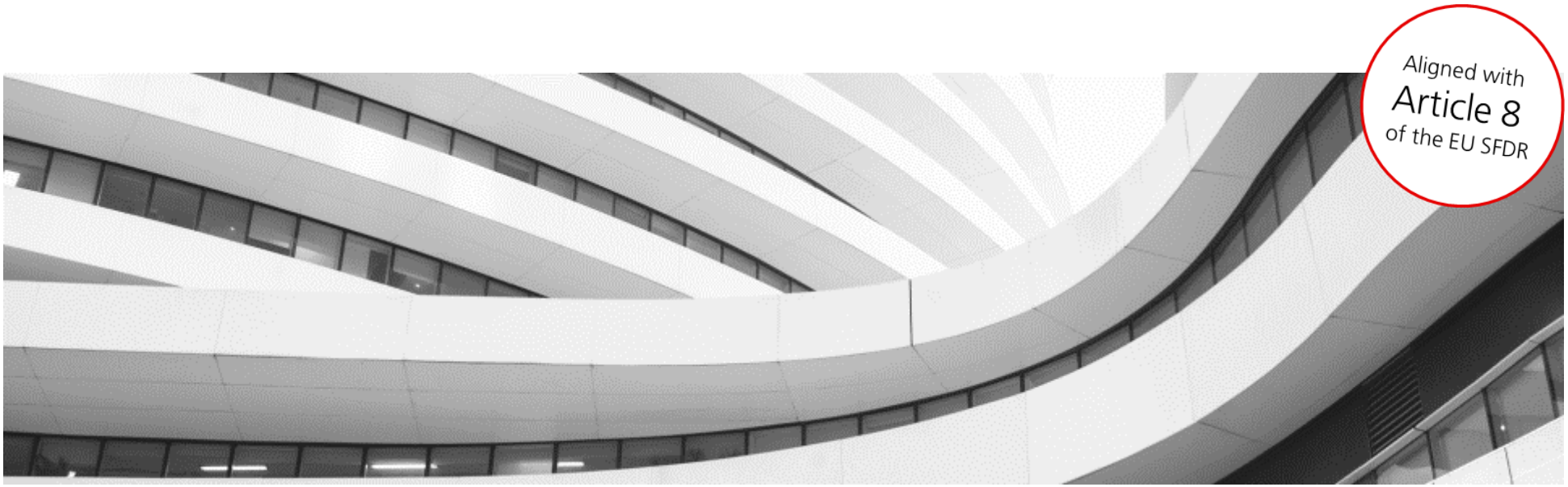
UBS



UBS (D) Euroinvest Immobilien

Fonds-Update

UBS Real Estate GmbH

GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2023

November 2023

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1	**Europäische Immobilienmärkte**		2
Abschnitt 2	**Executive Summary**		18
Abschnitt 3	**Wholesale Initiative**		21
Abschnitt 4	**Strategie / Management Report**		23
	Abschnitt 4.1	Executive Summary	24
	Abschnitt 4.2	Portfolio	29
	Abschnitt 4.3	Ausblick und Zusammenfassung	43
Abschnitt 5	**Anhang**		45
	Abschnitt 5.1	Auslaufende Mietverträge	46
	Abschnitt 5.2	Klimarisiko-Analyse	49
	Abschnitt 5.3	Dekarbonisierungspfad	53
	Abschnitt 5.4	Entwicklung des Anteilpreises	55
	Abschnitt 5.5	Ankaufkriterien	57
	Abschnitt 5.6	Anteilklassen	59
	Abschnitt 5.7	Chancen / Risiken	61
	Abschnitt 5.8	Baujahr der Immobilien	63

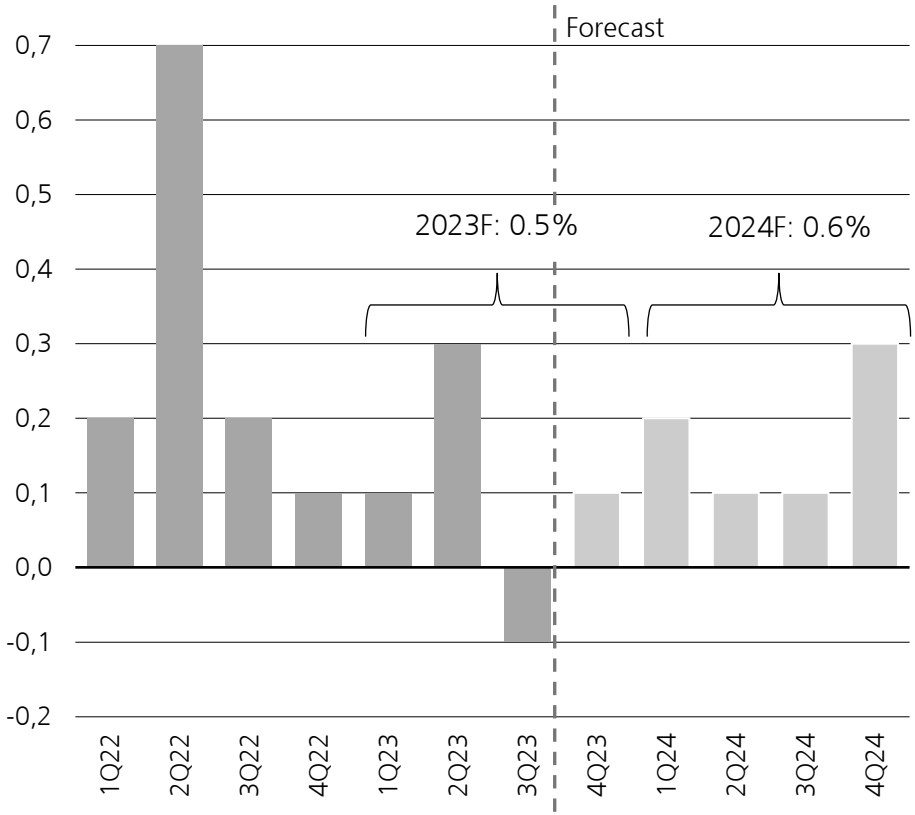
Abschnitt 1

Europäische Immobilienmärkte

Globaler Nachfragerückgang trübt Stimmung

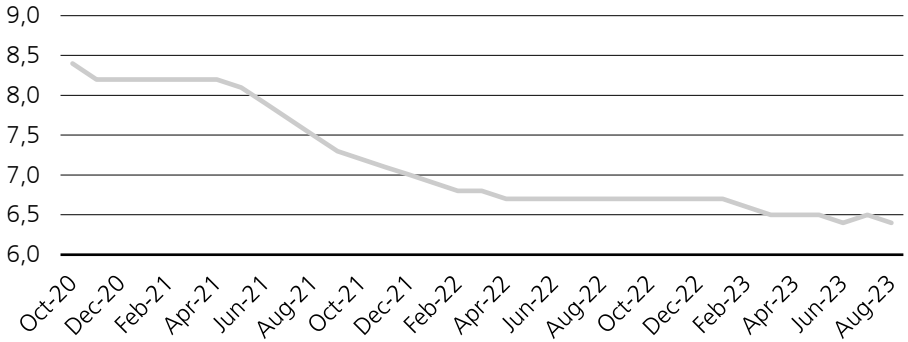
Robuster Arbeitsmarkt wirkt stützend

BIP-Wachstum Eurozone (%, q-o-q)



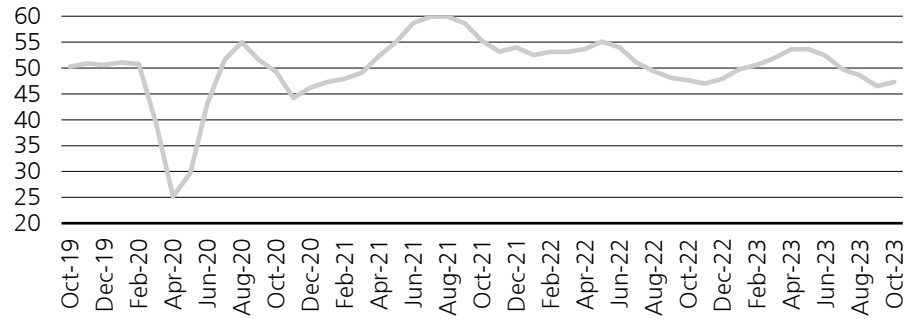
Quelle: Refinitiv, UBS IB; UBS Asset Management, REPM, November 2023; Letzter Datenpunkt: 3Q23

Arbeitslosenquote



Quelle: Refinitiv, UBS Asset Management, REPM, Oktober 2023; Letzter Datenpunkt: August 2023

PMI

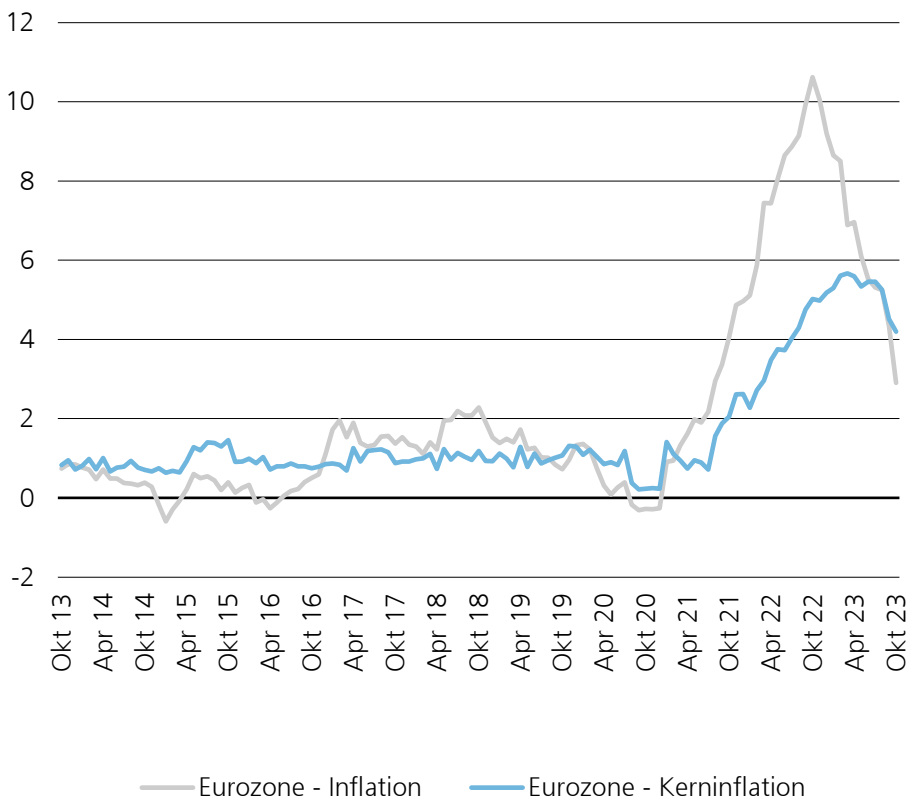


Quelle: Refinitiv, UBS Asset Management, REPM, November 2023; PMI = Purchasing Managers Index (Einkaufsmanagerindex); Letzter Datenpunkt: Oktober 2023

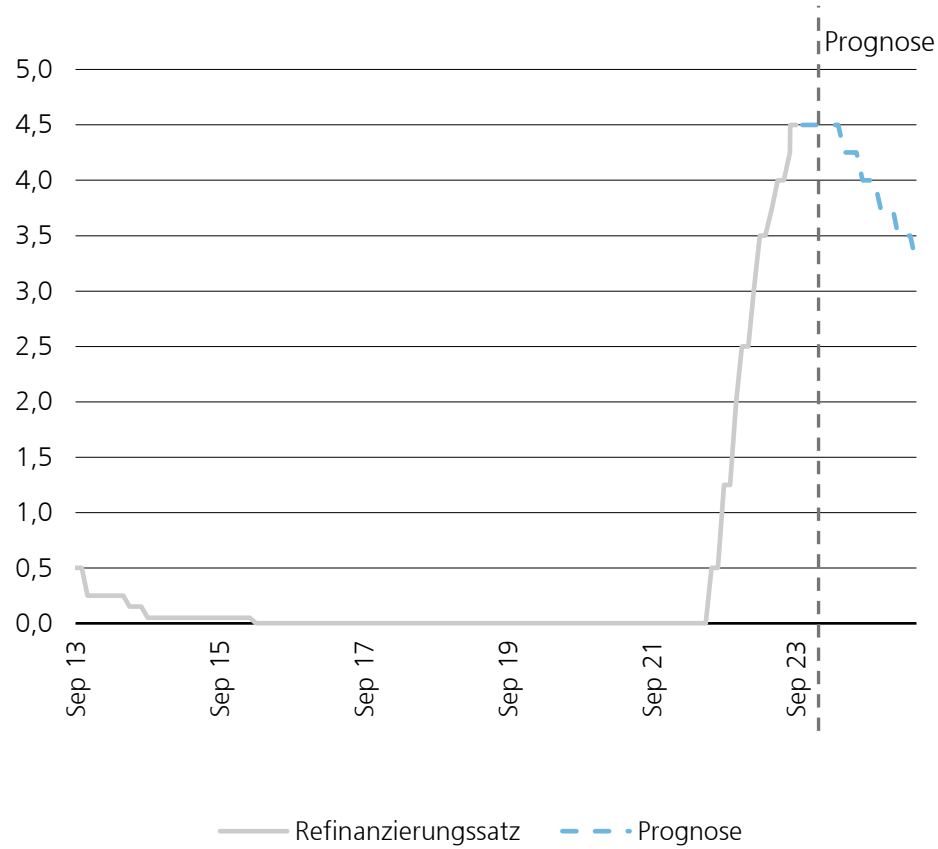
Inflation mit deutlicher Beruhigung

Zinshochebene statt Zinsgipfel

Inflation und Kerninflationsrate Eurozone



Leitzinsen Eurozone

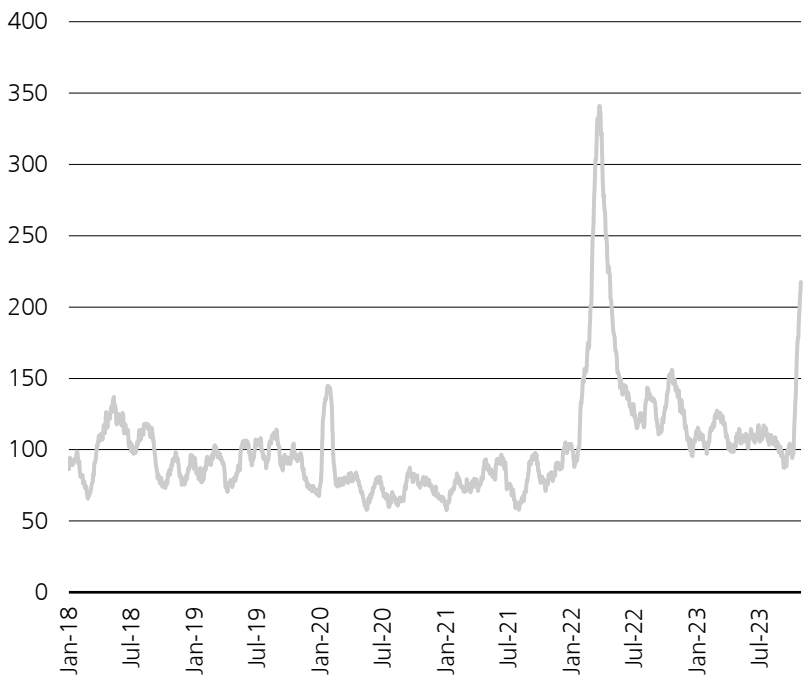


Quelle: Refinitiv Datastream; UBS IB; UBS Asset Management, REPM, November 2023; Letzter Datenpunkt: Oktober 2023

Turbulenzen an den Anleihemärkten

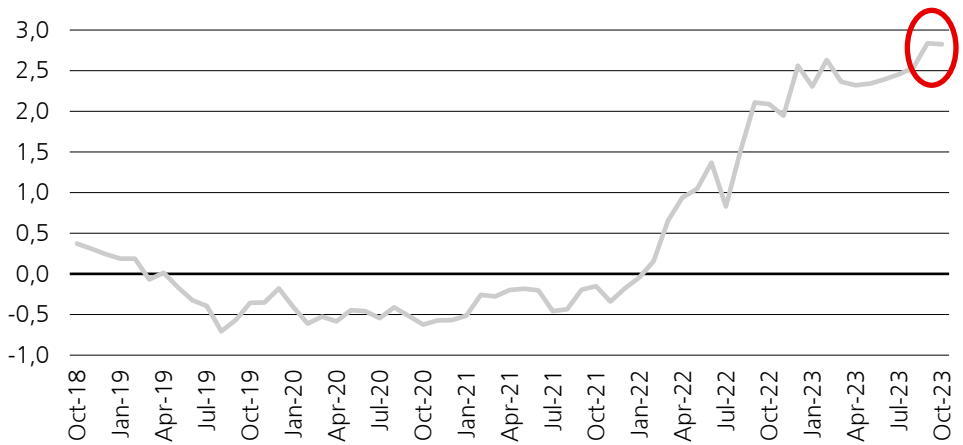
Geopolitische Unsicherheiten führen nicht zu erwarteter Reaktion

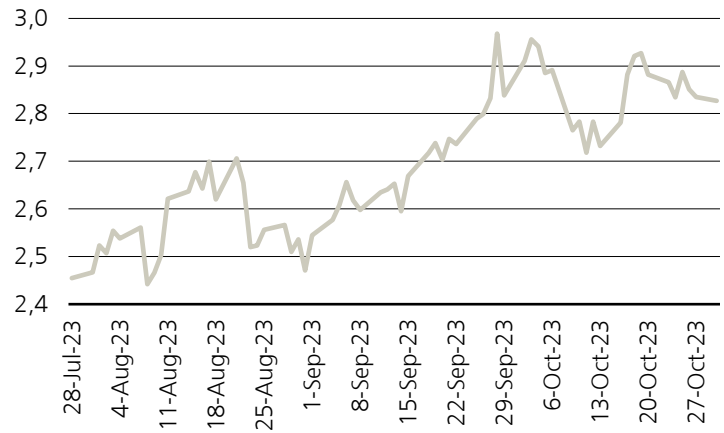
Geopolitischer Unsicherheitsindex



Quelle: Caldara, Dario and Matteo Iacoviello (2022), "Measuring Geopolitical Risk," American Economic Review, April, 112(4), pp.1194-1225; Daten von: https://www.matteoiacoviello.com/gpr.htm , 1. November 2023; UBS Asset Management, REPM, November 2023; Letzter Datenpunkt: 30. Oktober 2023

Rendite 10-jährige deutsche Staatsanleihe (%)



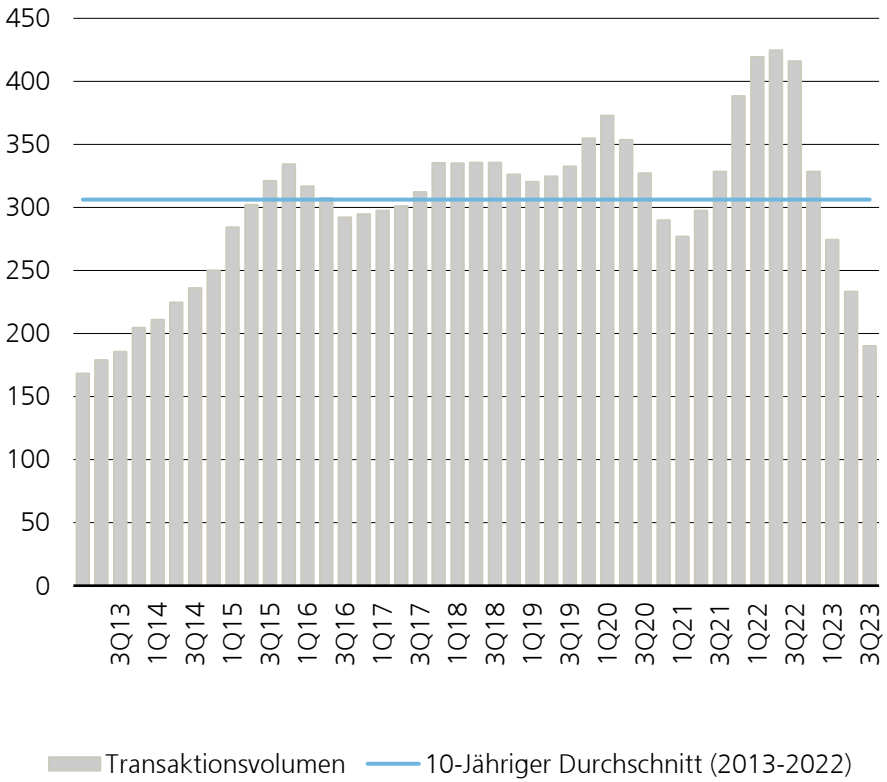


Quelle: Refinitiv Datastream; UBS Asset Management, REPM, November 2023; Letzter Datenpunkt: 30. Oktober 2023

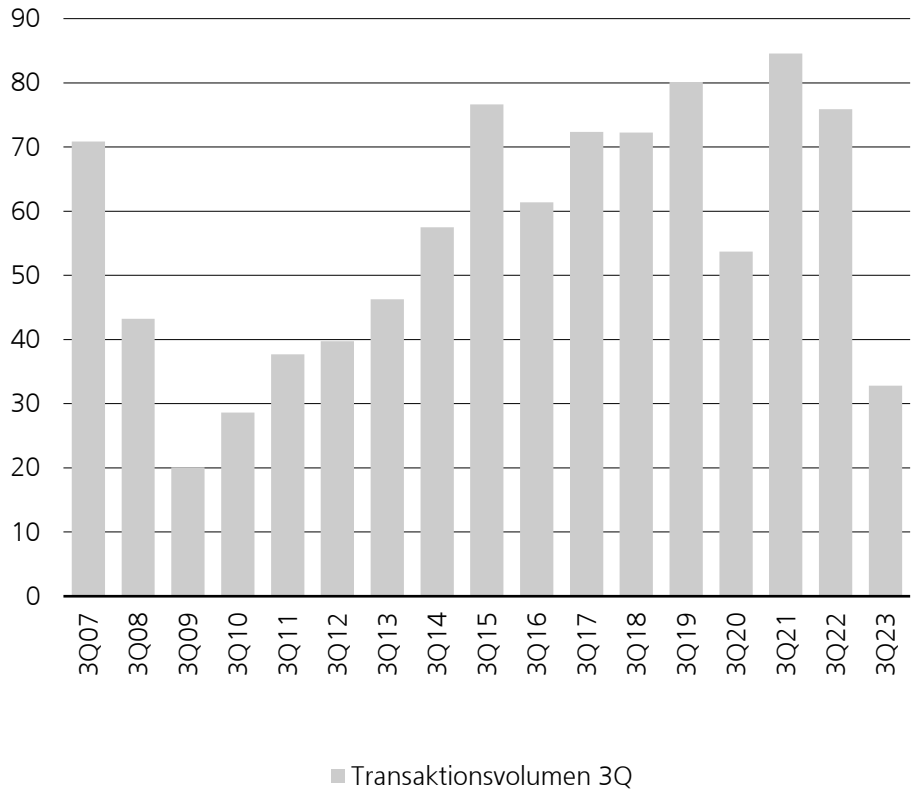
Liquidität auf dem Tiefpunkt

Uneinigkeit zwischen Käufern und Verkäufern bremsen weiterhin das Transaktionsvolumen

Jährliches Investitionsvolumen Europa (Mrd. EUR)



3Q Investitionsvolumen (Mrd. EUR)

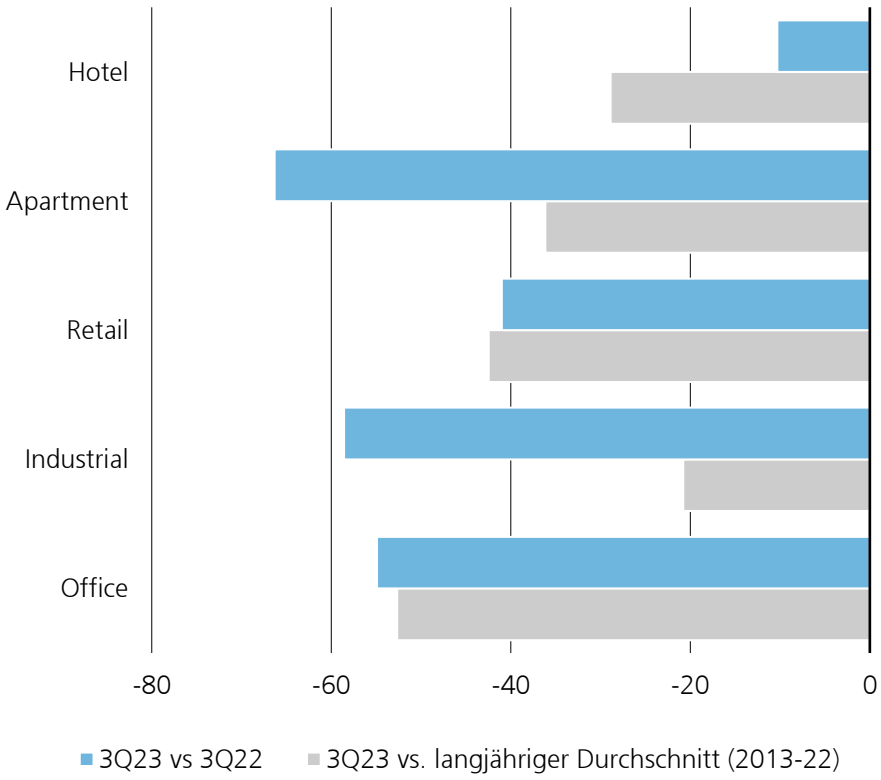


Quelle: MSCI Real Capital Analytics; UBS Asset Management, REPM; Oktober 2023

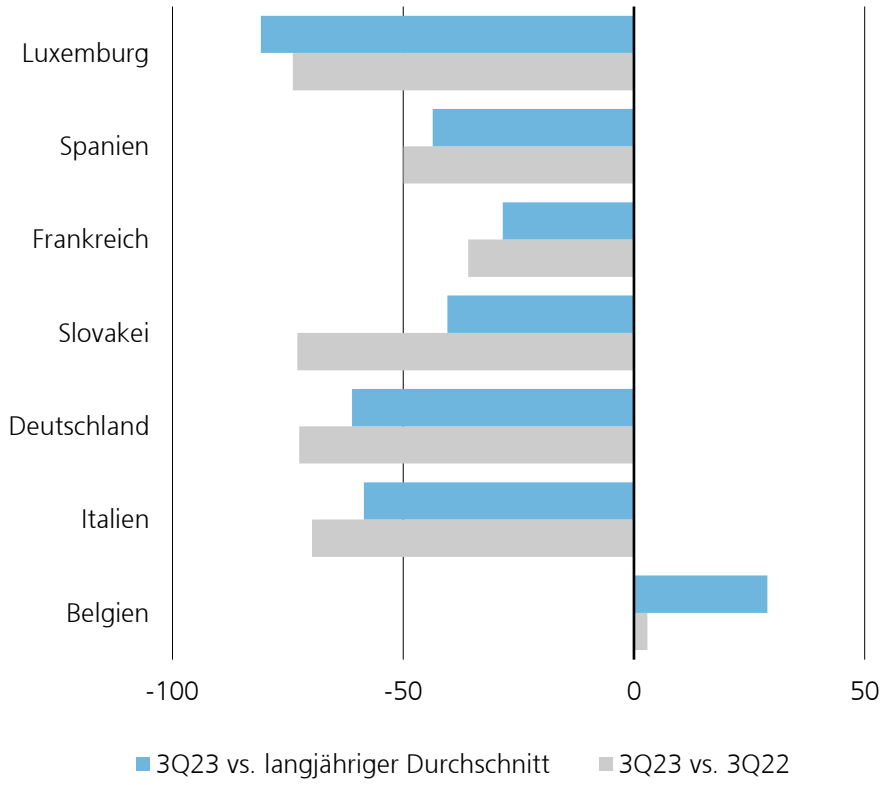
Rückgang über alle Segmente und Regionen

Boom-Segmente brechen verhältnismäßig stärker ein

Veränderung des jährlichen sektoralen Transaktionsvolumen gegenüber 10-Jahresdurchschnitt und Vorjahreswert (%)



Veränderung des jährlichen nationalen Transaktionsvolumen gegenüber 10-Jahresdurchschnitt und Vorjahreswert (%)

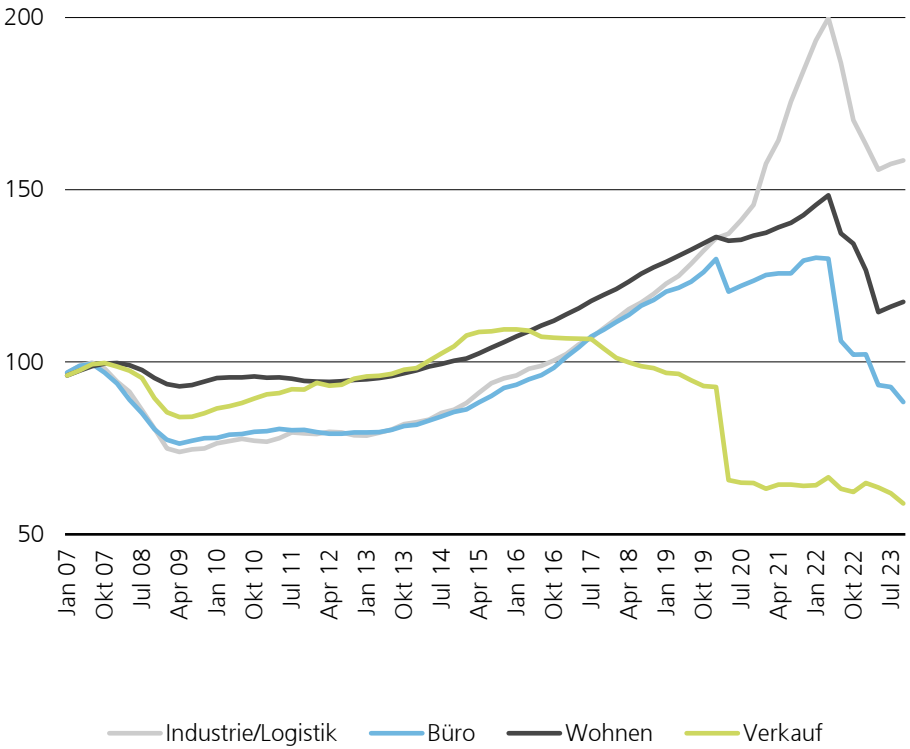


Quelle: MSCI Real Capital Analytics; UBS Asset Management, REPM, Oktober 2023

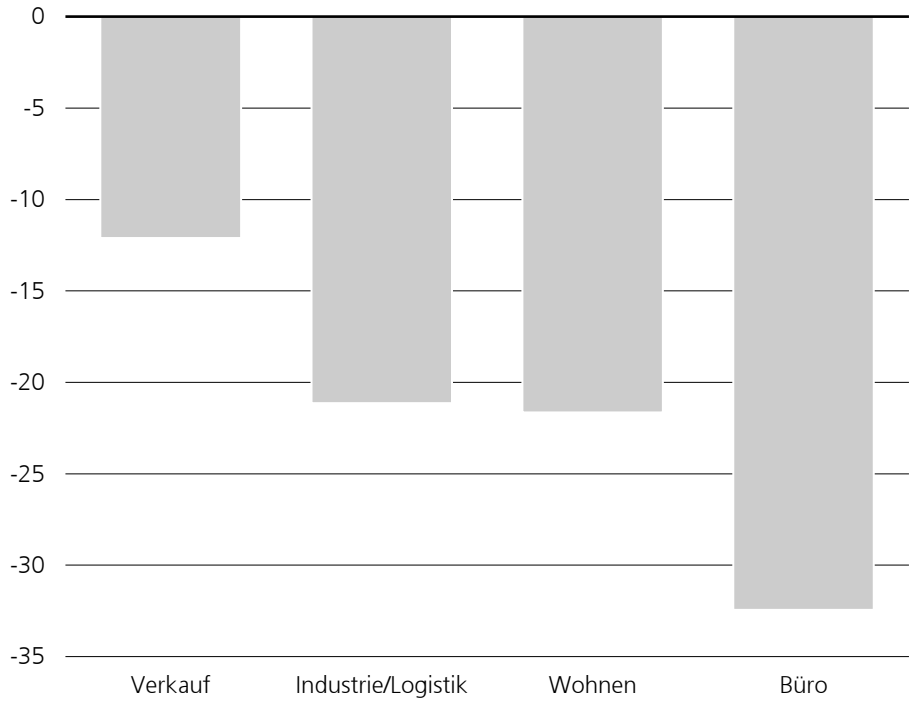
Preiskorrekturen erfolgt

Weitere leichte Korrekturen möglich, Stabilisierung in nachfragestarken Segmenten

Kommerzieller Preisindex Greenstreet (B/B+)



Wertänderung 3Q23 (% y-o-y)

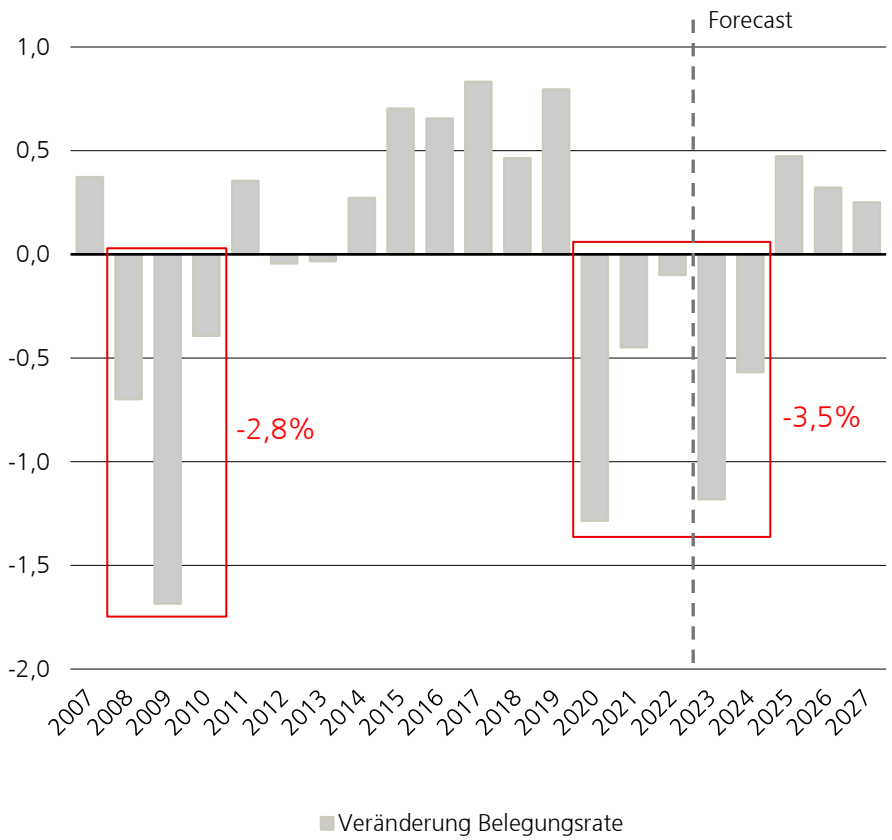


Quelle: Greenstreet; UBS Asset Management, REPM, November 2023; Letzter Datenpunkt: 3Q23; **Erwartete / historische Performance ist kein verlässlicher Indikator künftiger Ergebnisse.**

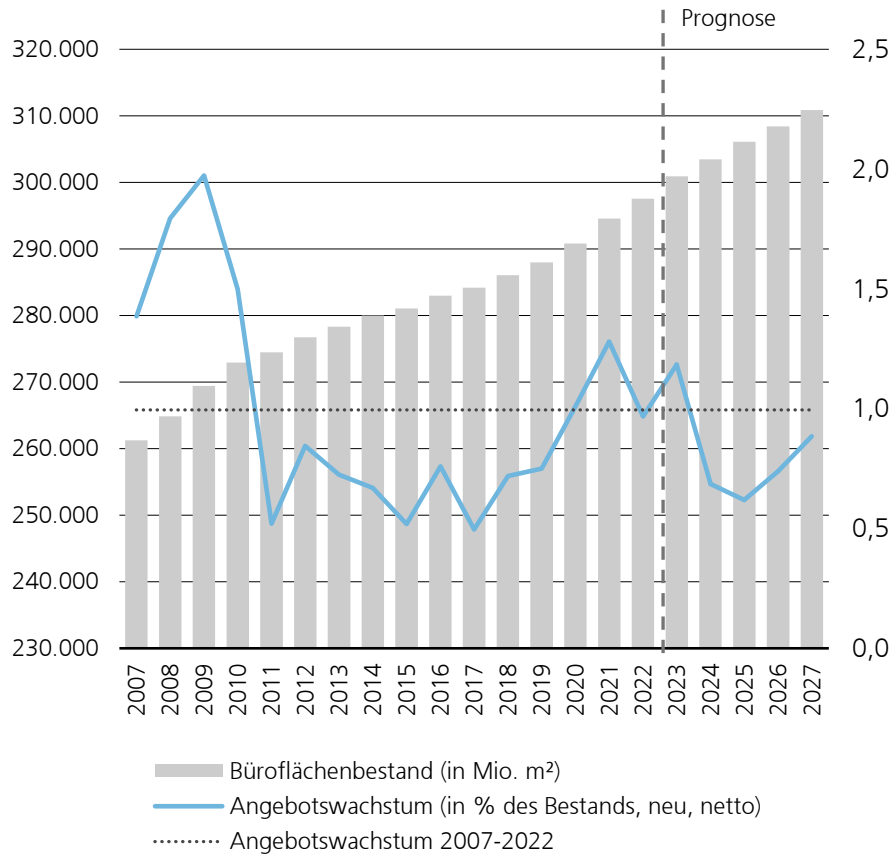
Büro: Unterdurchschnittliche Angebotsausweitung

Nach kurzer Beruhigung sinkt die Belegungsrate in 2023, Erholung ab 2025 erwartet

Veränderung Belegungsrate (%, p.a)



Bestand und Ausweitung europäischer Büroflächen

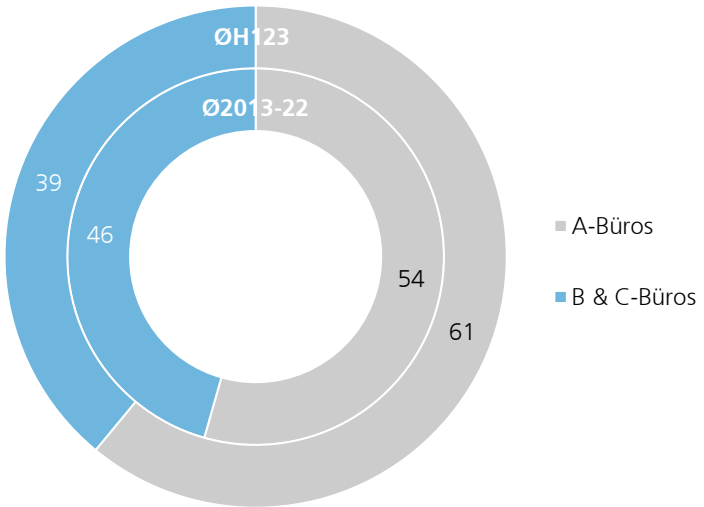


Quelle: Greenstreet; UBS Asset Management, REPM, October 2023; Letzter Datenpunkt: 2022

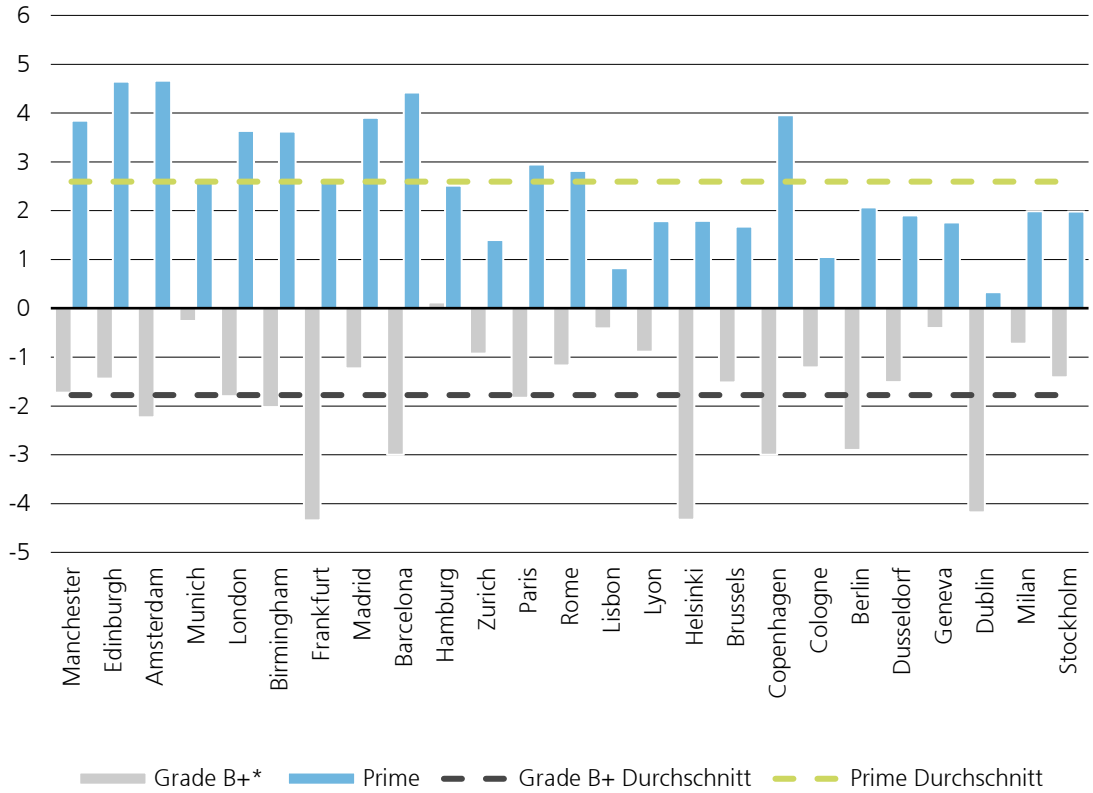
Ausdifferenzierung im Büromarkt

Aufwärtspotenzial für erstklassige Immobilien, schwierigere Aussichten für B-Objekte

A- versus B- und C-Büros
(% Gesamtbüronachfrage)



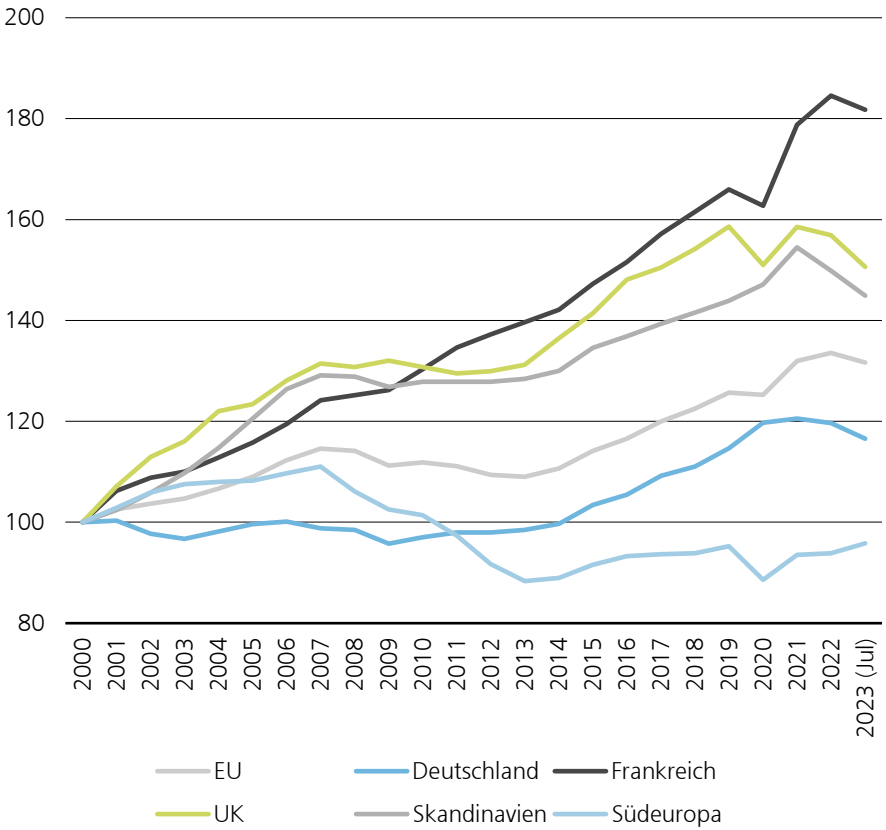
Mietpreiswachstum – Prognose 2023/2025 (%, p.a.)



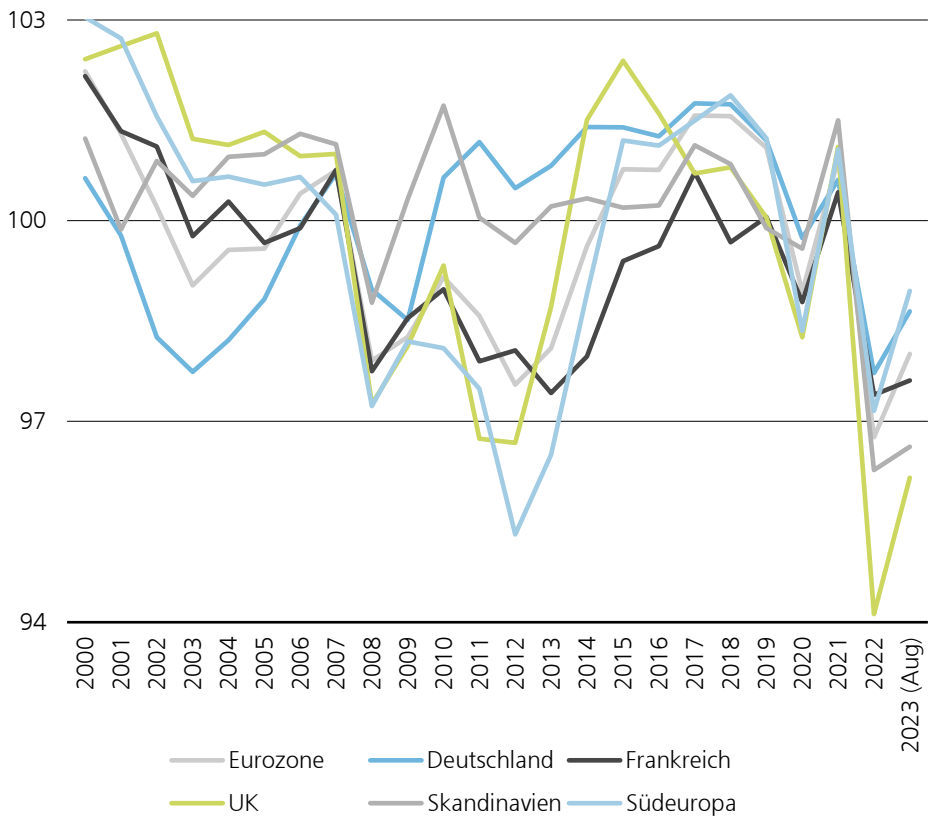
Quelle: PMA; CBRE Erix, Greenstreet; UBS Asset Management, REPM, November 2023

Retail: Konsumentenstimmung hellt wieder leicht auf

Umsatzvolumen im Groß- und Einzelhandel[1]



Konsumentenvertrauensindex



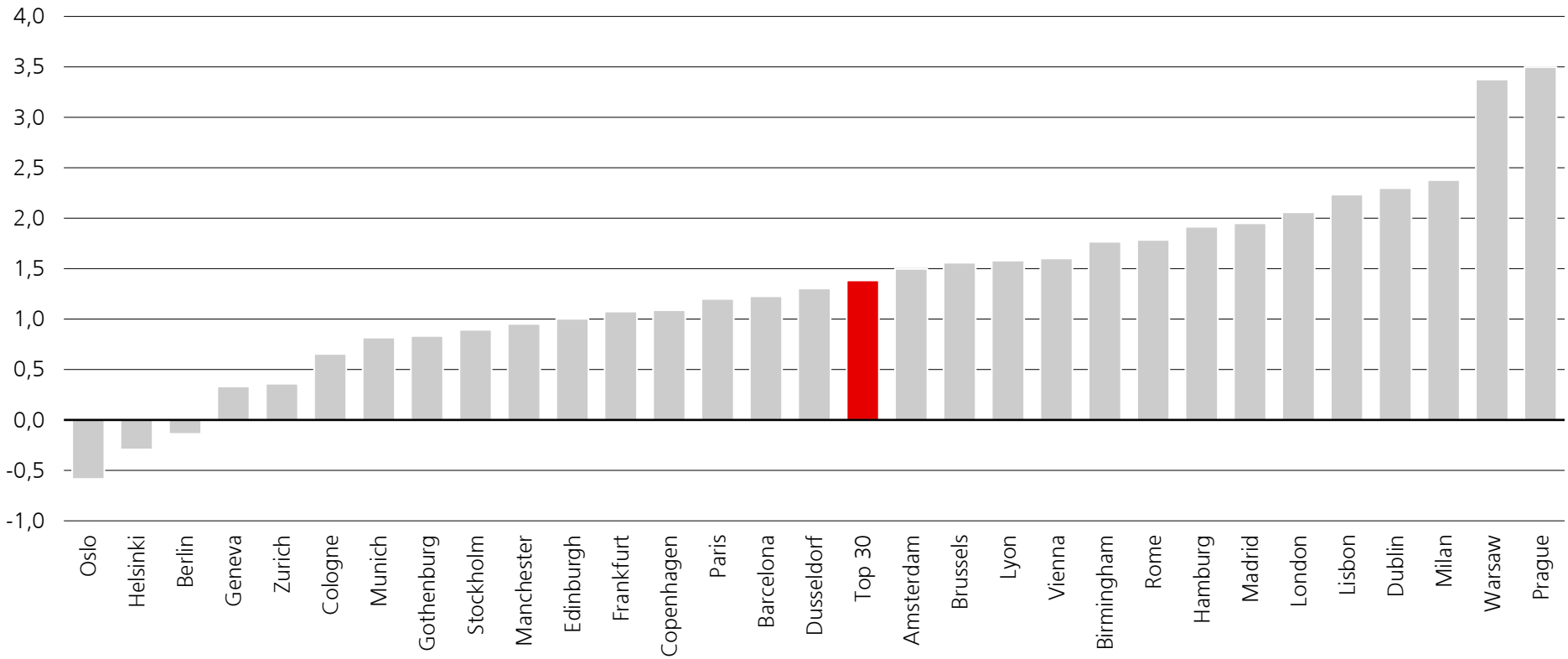
Quelle: Greenstreet, OECD, Eurostat, UBS Asset Management, REPM; November 2023: Letzter Datenpunkt: Juli / August 2023

1 Monatlicher Konjunkturindikator bildet Niveau der Handelsaktivität auf Basis des Volumens und des Wertes.

Erholung bei den Retail-Mieten

Positives Mietpreiswachstum für die meisten Top 30 - Städte erwartet

Mietpreiswachstum – Prognose 2023/2027 (%, p.a.)



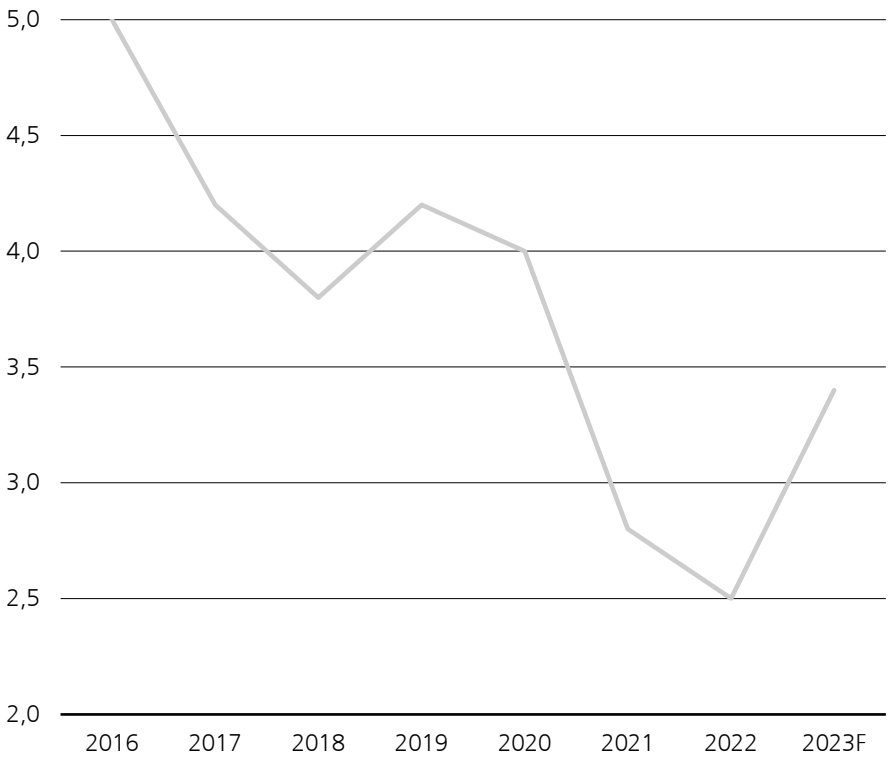
Quelle: Greenstreet; UBS Asset Management, REPM: November 2023

UBS

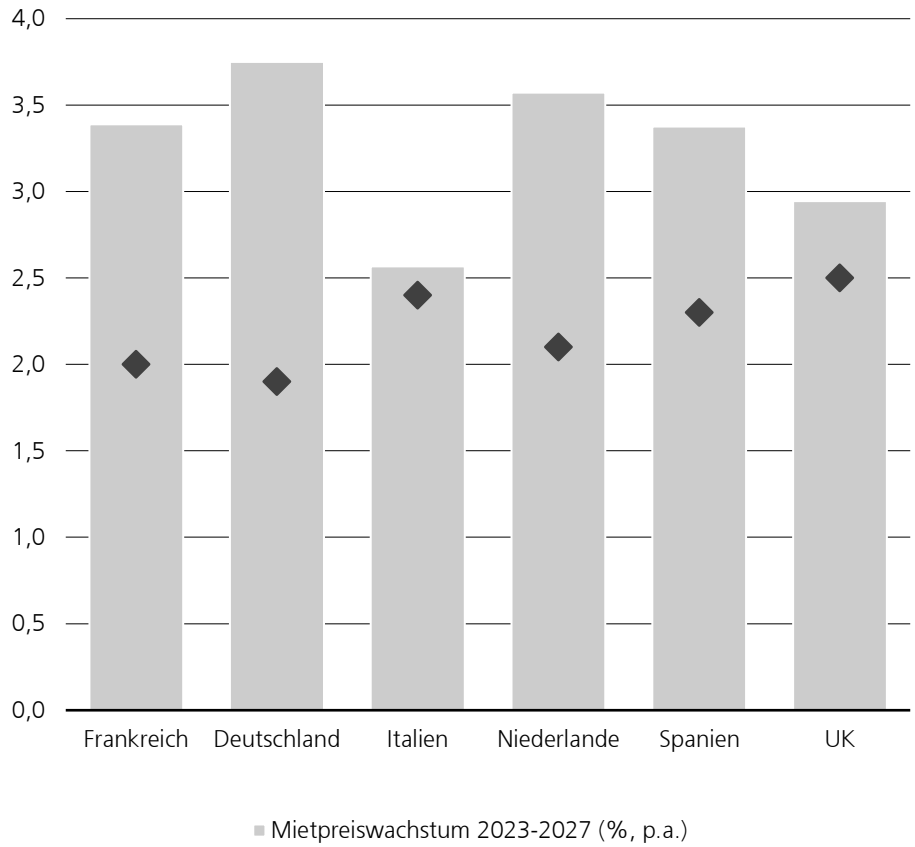
Logistik: Flächenumsatz hat sich normalisiert

Strukturelles Nachfragewachstum und bestehende Knappheit prägen das Segment weiter

Leerstand (%)



Erwartetes Mietpreiswachstum und erwartete Inflation
(2023-2027, %, Ø, p.a.)

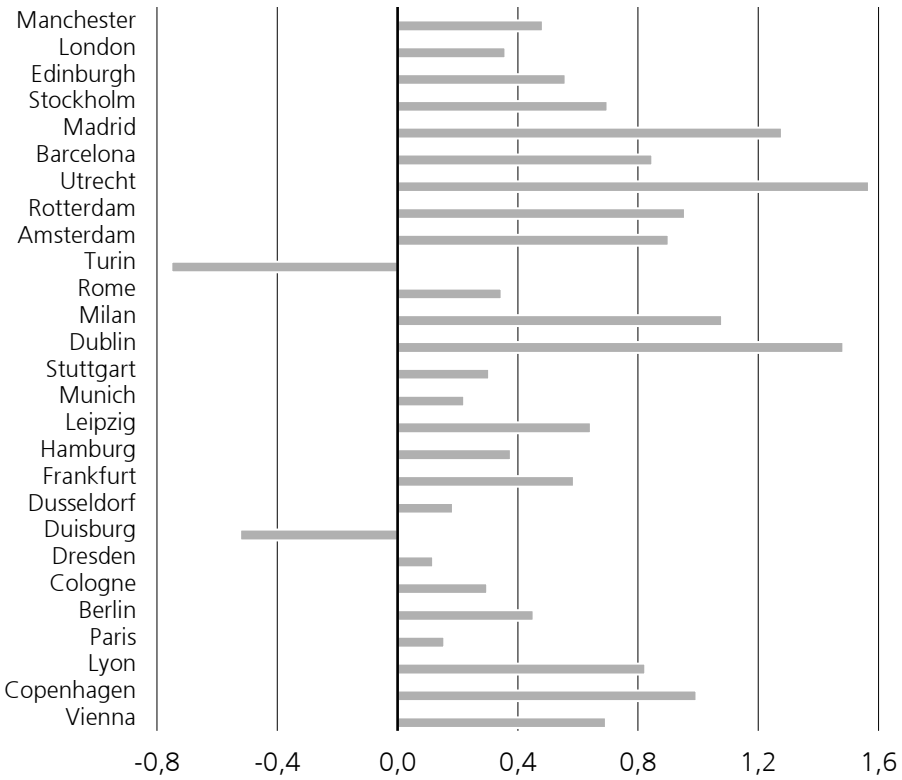


Sources: Greenstreet; CBRE; Oxford Economics; UBS Asset Management, REPM, September 2023
Letzter Datenpunkt: 2022

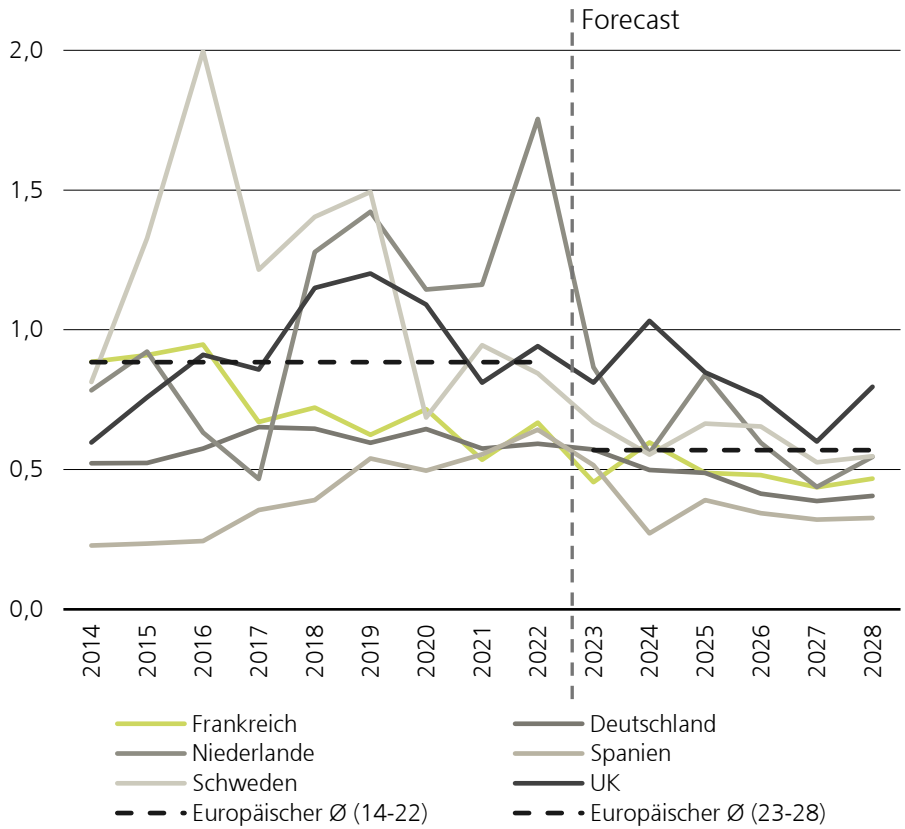
Wohnen: Niedrige Angebotsausweitung

Bevölkerung in europäischen Städten wächst kräftig

Erwartetes Bevölkerungswachstum 2023-2028 (p.a., in %)



Angebotsausweitung (% des Bestands)

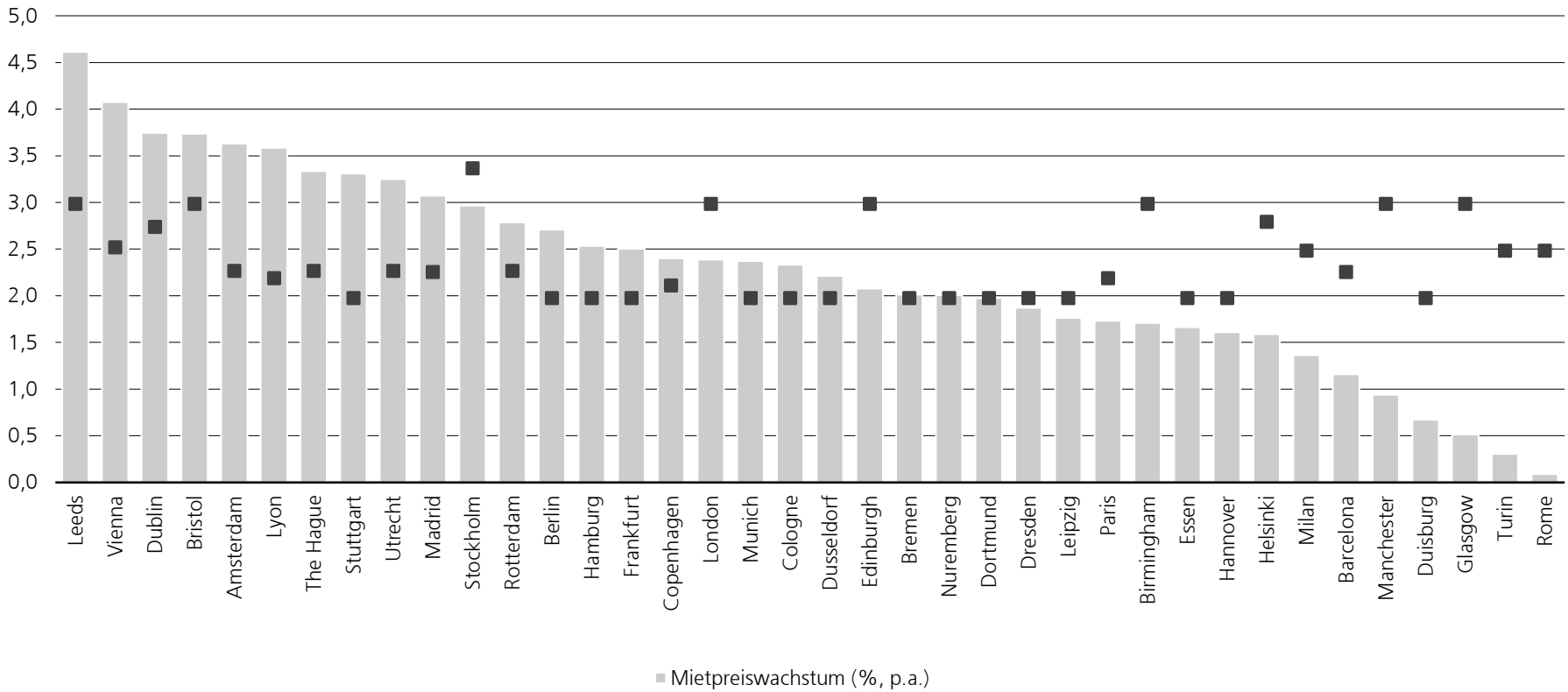


Quelle: PMA; UBS Asset Management, REPM, November 2023; Letzter Datenpunkt: 2022

Wohnungsknappheit feuert Mietpreiswachstum an

Aufgrund Wohnungsknappheit wird in meisten Städten starkes Mietwachstum erwartet

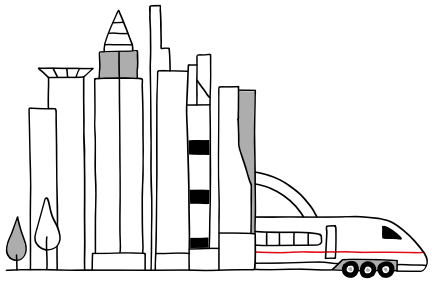
Erwartetes Mietpreiswachstum und erwartete Inflation (2023-2027, %, Ø, p.a.)



Quelle: Greenstreet, UBS Asset Management, REPM; August 2023

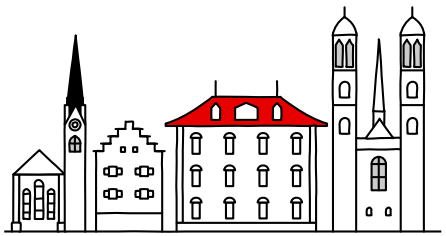
Europäischer Immobilienmarkt 2H23

Zinsanstieg hinterlässt Spuren, Nachfrage für Wohnen und Logistik bleibt hoch



Makroökonomie

- Die Konjunktur in der Eurozone schwächt sich ab, hält sich aber immer noch besser als erwartet. Für 2023 wird mit einem Wachstum von 0,5%, für 2024 mit einem Wachstum von 0,6% gerechnet.
- Die Inflation ist im Vergleich zum Höhepunkt im Herbst 2022 deutlich gesunken, weshalb aktuell mit keinen weiteren Zinsschritten seitens der EZB gerechnet wird, jedoch mit einem längerfristig höheren Leitzinsniveau.



Europäischer Immobilienmarkt

- Zinserhöhungen des vergangenen Jahres hatten einen Anstieg der Renditen und eine starke Abkühlung des Transaktionsmarktes zur Folge.
- Fokus auf Prime Büroflächen aufgrund von hybriden Arbeitsmodellen und zunehmender Digitalisierung; zentrale Lage, moderne Ausstattung und flexible Flächen werden vermehrt nachgefragt und treiben Mietwachstumspotenzial an.
- Teilweise Verlagerung des Einzelhandels in den Onlinehandel erhöht ebenfalls Anforderungen an Verkaufsflächen - insbesondere zentrale, gut frequentierte, touristische Lagen bieten positive Perspektiven.
- Nachfrage nach Logistikimmobilien steigt aufgrund des stetig wachsenden E-Commerce und zunehmender Re-Shoring Tendenzen stetig an, was das Segment aus Nutzermarktperspektive stützt.
- Wohnungsmarkt bietet mit steigender Nachfrage und niedriger Angebotsausweitung sowie bereits niedrigen Leerständen in den Hauptmärkten Mietpreiswachstum, welches Inflationserwartungen überschreitet; attraktive Anlagemöglichkeiten auch angesichts erfolgter Preiskorrekturen.

Quelle: UBS Asset Management, REPM; November 2023

Europäischer Immobilienmarkt – Ausblick 2024

Erholung in Sicht

- Europäische Wirtschaft sollte sich 2024 wieder leicht erholen; für die Eurozone wird mit einem BIP-Wachstum von 0,6% gerechnet; auch für die deutsche Wirtschaft wird wieder mit einem positiven Wachstum von 0,7% gerechnet; besonders positiv entwickelt sich Spanien mit einem prognostizierten Wachstum von 1,5%.
- Deflationäre Trends der vergangenen Monate sollten sich 2024 fortsetzen und erste Leitzinssenkungen in der Mitte des Jahres erlauben; nichtsdestotrotz bleiben Kapitalkosten im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hoch, auch Verfügbarkeit von Kapital ist gesunken.
- Leichte weitere Preiskorrekturen werden auch für Anfang 2024 noch erwartet, insbesondere sollten vermehrt Objekte als Notverkäufe oder mindestens unter Druck auf den Markt kommen; somit bleibt Fokus für Investoren auf Einkommensseite.
- Nutzerseitig wird zunehmende Knappheit das Wohn- und Logistiksegment stützen, weshalb hier weiter mit Mietwachstum gerechnet werden kann.
- Verkaufsflächenmarkt gewinnt durch neue Konzepte und Omni-Channel-Präsenzen und etwas besserer Konsumentenstimmung wieder etwas an Aufwind, wobei Mietpreiswachstum mit Ausnahme von Top-Standorten moderat ausfallen sollte
- Bürobereich wird dagegen wohl auch 2024 noch konjunkturelle Abschwächung und Strukturwandel im Markt spüren
- Von der Pandemie, die die Art und Weise, wie / wo die Menschen arbeiten und einkaufen, verändert hat, bis hin zu den jüngsten geopolitischen Unsicherheiten und der Instabilität der Finanzmärkte hat die Immobilienbranche in den vergangenen drei Jahren starke strukturelle und konjunkturelle Veränderungen verarbeiten müssen. **Trotz anhaltender geopolitischer Spannungen sollte das Jahr 2024 Akteuren der Immobilienbranche die Gelegenheit zur Gesundung, Repositionierung und zum Wachstum geben. Das Thema Nachhaltigkeit bleibt dabei im Fokus.**

Quelle: UBS Asset Management, REPM; November 2023

Abschnitt 2

Executive Summary

Fondskennziffern

		30.4.2023	30.9.2023
Fondsvermögen	netto, EUR Mio.	495	498
Fondsvermögen	brutto, EUR Mio.	664	684
Anzahl der Immobilien		13	15
Mittelaufkommen	netto, EUR Mio.	-12[1]	-7[2]
Wertentwicklung (I-dist, nach BVI)[3]	%	1,9	1,8
Verkehrswerte gesamt	EUR Mio.	563	603
Bruttoliquidität	EUR Mio.	91	62
	%	18,4	12,5
Nettoliquidität	EUR Mio.	31	27
	%	6,3	5,5
Kreditvolumen	EUR Mio.	155	168
Gemäß § 254 KAGB	% (Basis Verkehrswerte gesamt)	27,5	27,8
Gewichtete durchschnittliche Fremdfinanzierungskosten	%	4,2	4,7

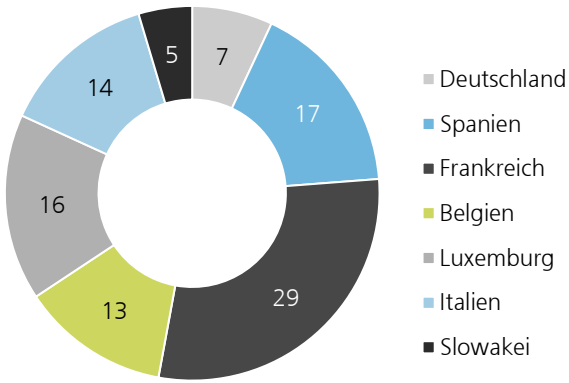
1 1.5.2022 - 30.4.2023 = 12 Monate
2 1.10.2022 - 30.9.2023 = 12 Monate
3 12 Monate rollierend

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Stand 30. September 2023
Hinweise: wenn nicht anders erwähnt, beziehen sich die Angaben auf den Gesamtfonds (alle Anteilklassen); die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Paneuropäisches Core-Portfolio

Fondsvermögen (netto, EUR Mio.)	498
Verkehrswert (EUR Mio.)	603
Zahl der Objekte	15
Ø Verkehrswerte (EUR Mio.)	40,2
Vermietbare Fläche (m²)	190.795
WALT (nach break option)	3,1
Leerstand (%)	15,8
GIY (ERV / passing rent) (%)	6,5 / 5,8
Gesamtrendite, 12M rollierend, I-dist (% p.a.)	1,8
Fremdkapitalquote (%)	27,8

Immobilien nach Ländern (%)



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. September 2023

Abschnitt 3

Wholesale Initiative

Vertriebsaktivitäten

- Privatkunden-Banken haben den Fonds in den Vertrieb genommen
- Euroinvest ist auf der Empfehlungsliste von "Fonds Finanz", einem der größeren deutschen "Investment Pools"
- Laufender Austausch mit weiteren Vertriebsplattformen; Ziel der Einbindung zusätzlicher Vertriebskanäle
- Fortführung der Marketing-Initiative in 2023
  - Fokus auf Sparkassen; drei Vertriebszusagen für Depot B erhalten, weitere Sparkassen in Prüfung
  - Verstärkte Vertriebsaktivitäten bei Stiftungen
- Marketing-Aktivitäten 2023 (Auswahl)
  - Blog-Update Immobilien bei www.stiftungsmarktplatz.eu, 11/2023
  - IFNP Real Estate Day, Hamburg, 9/2023
  - Fonds-Newsletter, „Das Investment“, 9/2023
  - IZ-Artikel, „UBS Euroinvest zielt auf eine Deutschland-Quote von 20%“, 7/2023
  - „Fonds Finanz“ Euroinvest Update und Newsletter, 6/2023
  - 4. Virtueller Tag für das Stiftungsvermögen, 6/2023
  - TiAM Immobilienroundtable, 5/2023
  - Fonds-Interview, „Das Investment“, 4/2023
  - Private banking kongress, München, 4/2023
  - Fonds-Präsentation bei www.stiftungsmarktplatz.eu, 2/2023

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Abschnitt 4

Strategie / Management Report

UBS

Abschnitt 4.1

Executive Summary

Was können Sie erwarten?

Rendite

Renditeprognose bis zu 5%[1]

Aktuelle Rendite 1,8%[2]

ESG-Performance

Zum achten Mal in Folge Auszeichnung als „5-Star GRESB[3]"- Fonds

ESG-Produkt im Sinne des Artikel 8 Verordnung (EU) 2019/2088[4]

Aktiv verwaltetes Portfolio

Ausrichtung an gesellschaftlichen Entwicklungen und zukünftigen Trends

Lokale Immobilienexperten

Marktnähe und direkter Austausch mit den Mietern vor Ort

1 Unverbindliche Prognose Rendite p.a., Anteilklasse I bis 2027 (Worst Case bis Base Case) nach Abzug von Gebühren **2** Renditeangabe Anteilklasse I für den Zeitraum 1.10.2022 bis 30.9.2023 (12 Monate) nach Abzug von Gebühren **3** GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark **4** Seit 1. September 2022

Hinweise: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung; Angaben zur weiteren Performance-Entwicklung siehe monatlich erscheinendes Fact Sheet unter https://www.ubs.com/de/de/asset-management/real-estate/product-offering/public-funds/euroinvest.html

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Dynamisches Immobilien-Portfolio

Core

Allokation

Fokus auf Europa als attraktiven und liquiden Immobilienmarkt

Risikoprofil

Schwankungsarme Core-Immobilien

Diversifikation

Über Länder und Sektoren; geringes Konzentrationsrisiko und liquide Objektgrößen

Selektion

Strukturiertes Portfolio mit ausgewählten Objekten

> Wir konzentrieren uns beim Euroinvest auf Core-Immobilien an wachstumsstarken europäischen Standorten und kombinieren so die Vorteile von risikoarmen Anlageobjekten in guten Lagen mit den Chancen von Europas diversifizierten Immobilienmärkten.
>
> **Alexander Isak**
> Fonds Manager

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Zukunft bereits heute im Visier

Flexibilität

- Objekte mit gemischt genutzten Flächen: Kombination aus mehreren Nutzungsarten (Büro/Handel/Wohnen)
- Objekte mit flexiblen und interaktiven Flächen
- Logistik-Hubs, Wohnen, Nahversorger
- Fokus auf Immobilien in zentralen, gemischt genutzten Quartieren mit sehr guter Verkehrsanbindung

Digitalisierung

- Hohe Interaktion mit Mietern und Nutzern der Immobilie
- Stärkung der Nutzer-Community durch Kommunikation untereinander

ESG-Fokus

- Bereits langjährige Erfahrung
- GRESB 5-Star Rating des Fonds
- ESG-Produkt im Sinne des Artikel 8 Verordnung (EU) 2019/2088[1]
- Fünf BREEAM, zwei LEED zertifizierte Gebäude; weitere in Arbeit
- Green Leases[2]

1 Seit 1. September 2022 **2** Mietverträge mit Klauseln, die Mieter zu umweltgerechtem Handeln anhalten bzw. verpflichten Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

GRESB Rating 2023: Euroinvest ist Sector Leader

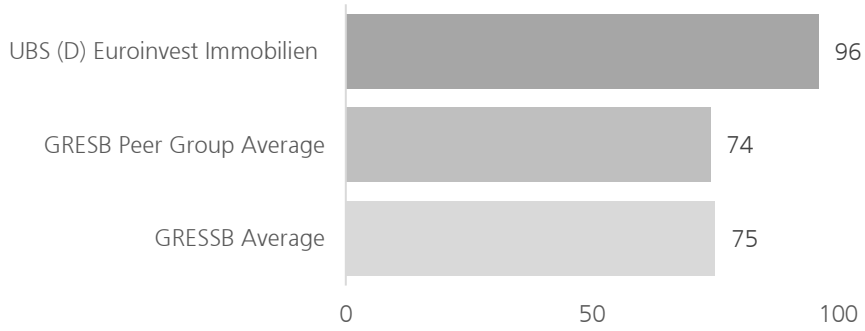
GRESB, führendes Bewertungssystem zur Messung der ESG-Performance

GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2023

GRESB Ergebnisse Euroinvest 2023

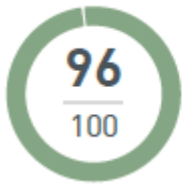
- Erstmalige Teilnahme bereits 2011; regelmäßig mit überdurchschnittlichem Rating
- Auszeichnung als „5-Star GRESB"- Fonds – zum achten Mal in Folge
- Sector Leader 2022, bestätigt 2023

GRESB Ergebnisse 2023 im Vergleich
(Maximal erreichbare Punktzahl 100)



Peer Comparison

Western Europe | Office: Corporate: Mid-Rise Office | Core
Out of 16



GRESB Score — **Green Star**
GRESB Average 75 — **Peer Average** 74

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; GRESB Rating Stand September 2023

Abschnitt 4.2

Portfolio

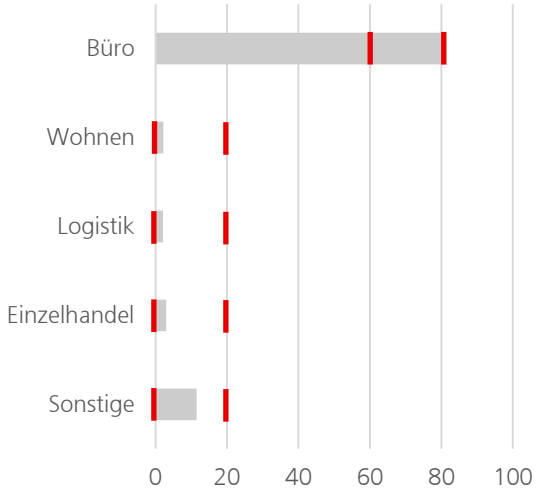
Diversifikation über Sektoren und Länder

Bestandsportfolio

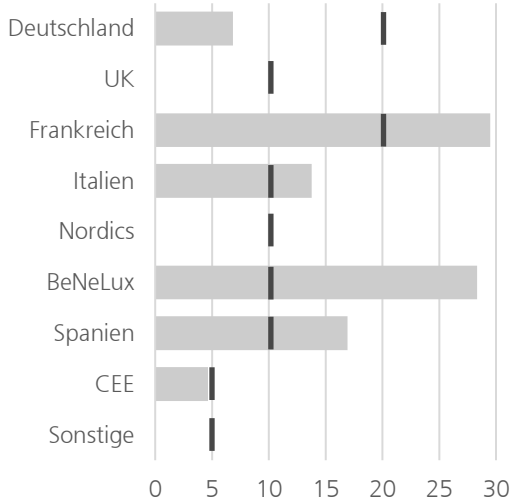
	Objekt	Marktwert (EUR m)	
	Paris, Pleyad 1-5	135,6	
	Paris, Pleyad 6/7	40,0	
	Barcelona WTC Phase 1	101,5	
	Mailand, Centro Leoni Gebäude B	81,8	
	Luxemburg, Crescendo	97,2	
	Brüssel, Atlantis Access, Bridge, Corner	77,3	
	Bratislava, PTC	27,9	
	Bensheim Berliner Ring 7	18,4	NEU
	Köln Peter-Kütter-Weg 1-11	23,6	NEU
	Gesamt	**603,4**	

IST versus geplante Allokation (mittel- bis langfristig)

Sektoren (%)



Länder (%)



IST-Allokation | Geplante Bandbreite Sektor-Allokation | Geplante Zielgröße Länder-Allokation

Hinweis: In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des Nettomittelaufkommens sowie des Marktumfeldes; Angaben Planwerte unverbindliche Prognosen
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Frankreich

	Objekt	Verkehrs-wert (EUR Mio.)	Erbaut/ Renoviert	Fläche (m²)	Ist-Werte: Netto-anfangs-rendite[1] (%)	Ist-Werte: Reversionary yield[2] (%)	Ist-Werte: Ist-Miete[3] (EUR / m²)	Ist-Werte: Vermietungs-quote (%)	Ist-Werte: WALT (Jahre gewichtet)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): Avg. Cash Yield[4] (%)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): IRR[4] (%)
	Paris, Pleyad 1-5	135,6	1949[5], 2006[6], 2013[7], 2020[8]	38.673	3,2	6,4	196,7	66,0	3,5	3,9	4,5
	Paris, Pleyad 6/7	40,0	1994 / 1999	13.404	7,7	7,1	230,3	98,7	1,6	3,7	3,7
	Total	**175,6**		**52.077**	**4,2**	**6,5**	**204,4**	**73,4**	**3,1**	**3,9**	**4,3**

1 Ist-Miete abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten geteilt durch Verkehrswert; nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten basieren auf Gutachten **2** Marktmiete (ERV) geteilt durch Verkehrswert; Daten basieren auf letzten Bewertungen **3** Ist-Miete (ohne Parkplätze) geteilt durch vermietete Fläche **4** Base Case, Ø p.a. bis 2027, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements **5** "Pleyad 1,2" **6** "Pleyad 3" **7** "Pleyad 5" **8** "Pleyad 4.1"
Hinweis**:** Die Prognose kann sich jederzeit z. B. aufgrund von Marktveränderungen ändern und ist insofern unverbindlich. Zeit- und Wertangaben beruhen auf erzielten Verkaufspreisen und Verkehrswerten bzw. Planwerten und Schätzungen, sodass ein tatsächliches Eintreten dieser Prognose nicht garantiert werden kann. Bei allen zukunftsgerichteten Renditeangaben handelt es sich um unverbindliche Prognosen.
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stichtag 30. September 2023

Pleyad, Saint-Denis: im Zentrum von Le Grand Paris...

LE GRAND PARIS

~17,5
Milliarden EUR

Eines der weltweit größten Infrastruktur-projekte

200
km

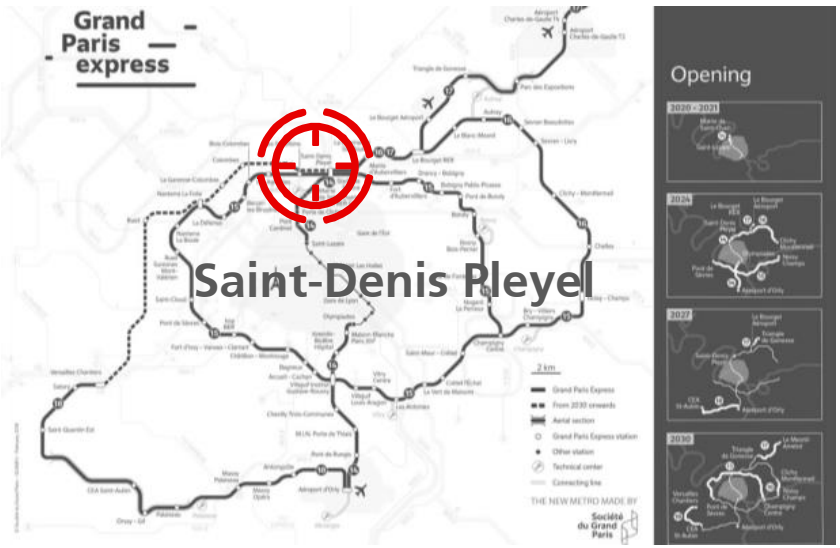
zusätzliche Strecken zu bereits existierenden 400 km

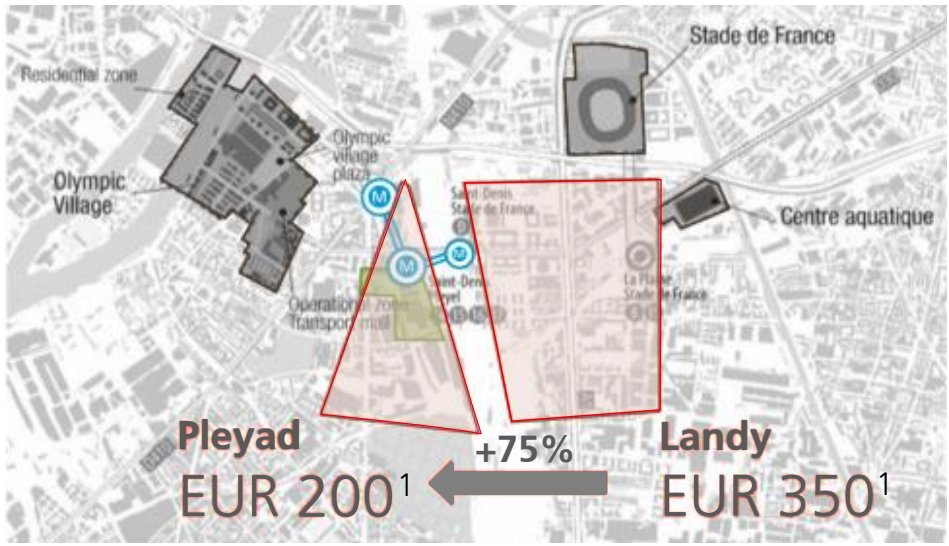
4
neue Metrolinien

Saint-Denis wird neuer ÖPNV-Hub

68
neue Stationen

20 Minuten Fahrzeit zur Innenstadt, zum Flughafen und nach La Défense





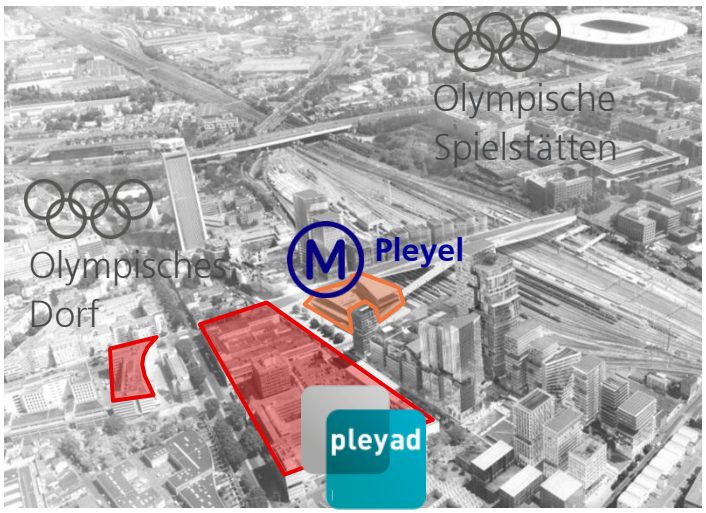
1 Marktmiete Büro p. a. pro qm im Teilmarkt Pleyad versus Teilmarkt Landy
Quelle: Société du Grand Paris, September 2023

…und der olympischen Spiele 2024

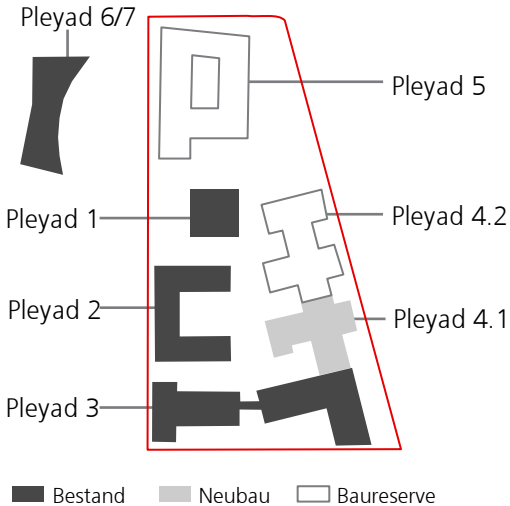
Urbanisierung und Entwicklung
von Paris, Saint-Denis

Größte neue Metro-Station
direkt am Euroinvest Objekt „Pleyad“

Arbeiten am Puls der Zeit
in einem nachhaltigen Umfeld



Bildquelle: Société du Grand Paris



Bildquelle: Architekten ECDM / Bléas et Leroy / L'Autre Image

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Projektierung Pleyad 4.2

Programm

- Campus-Lobby, direkt vor der größten Metro-Station innerhalb des Grand Paris Express
- Low Carbon / Energy Gebäude im Einklang mit EU-Taxonomie
- Öffentlich zugängliches Restaurant (350 m²) und Fablab (450 m²)
- Auditorium mit 180 Plätzen
- Büros circa 13.500 m² (Ebenen 1 bis 7)
- Dachterrasse mit Blick auf Paris (u. a. Montmartre, Eiffelturm; Ebene 8)

Green labels (geplant)

HQE BÂTIMENT DURABLE 2016 – Excellent Level

BREEAM – Excellent Level

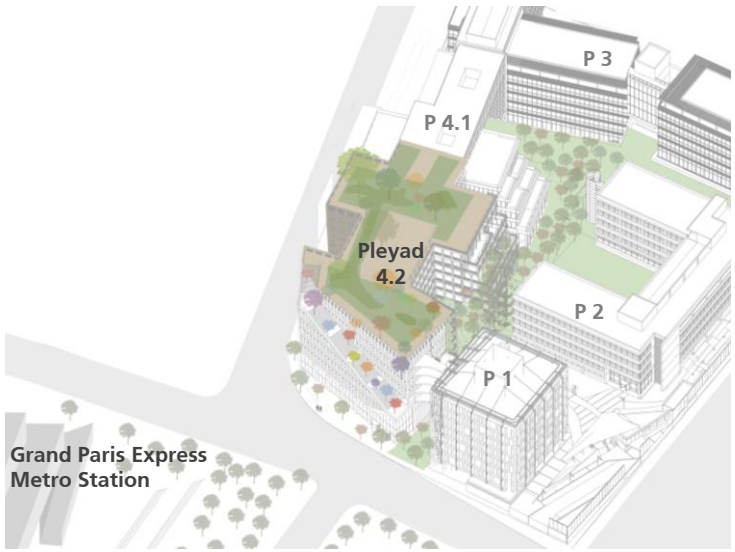
biodivercity

EcoJardin – la référence de gestion écologique

Osmoz

WiredScore – Gold Level

LABEL BÂTIMENT BIOSOURCÉ – DÉLIVRÉ PAR CERTIVÉA



Bildquelle: Architekten ECDM / Bléas et Leroy / L'Autre Image

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Spanien / Italien

	Objekt	Verkehrs-wert (EUR Mio.)	Erbaut/ Renoviert	Fläche (m²)	Ist-Werte: Netto-anfangs-rendite[1] (%)	Ist-Werte: Reversionary yield[2] (%)	Ist-Werte: Ist-Miete[3] (EUR / m²)	Ist-Werte: Vermietungs-quote (%)	Ist-Werte: WALT (Jahre gewichtet)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): Avg. Cash Yield[4] (%)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): IRR[4] (%)
	Barcelona, WTC Phase 1	101,5	2003	38.096	6,9	6,9	178,9	94,3	5,0	6,6	5,5
	Mailand, Centro Leoni Gebäude B	81,8	2006	25.713	6,6	7,2	254,9	95,2	7,7	4,2	3,2
	Gesamt	**183,3**		**63.809**	**6,8**	**7,0**	**212,8**	**94,7**	**6,3**	**5,5**	**4,4**

1 Ist-Miete abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten geteilt durch Verkehrswert. Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten basieren auf Gutachten **2** Marktmiete (ERV) geteilt durch Verkehrswert. Die Daten basieren auf den letzten Bewertungen **3** Ist-Miete (ohne Parkplätze) geteilt durch vermietete Fläche **4** Base Case, Ø p.a. bis 2027, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements

Hinweis**:** Die Prognose kann sich jederzeit z.B. aufgrund von Marktveränderungen ändern und ist insofern unverbindlich. Zeit- und Wertangaben beruhen auf erzielten Verkaufspreisen und Verkehrswerten bzw. Planwerten und Schätzungen, sodass ein tatsächliches Eintreten dieser Prognose in der Zukunft nicht garantiert werden kann. Bei allen zukunftsgerichteten Renditeangaben handelt es sich um unverbindliche Prognosen.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stichtag 30. September 2023

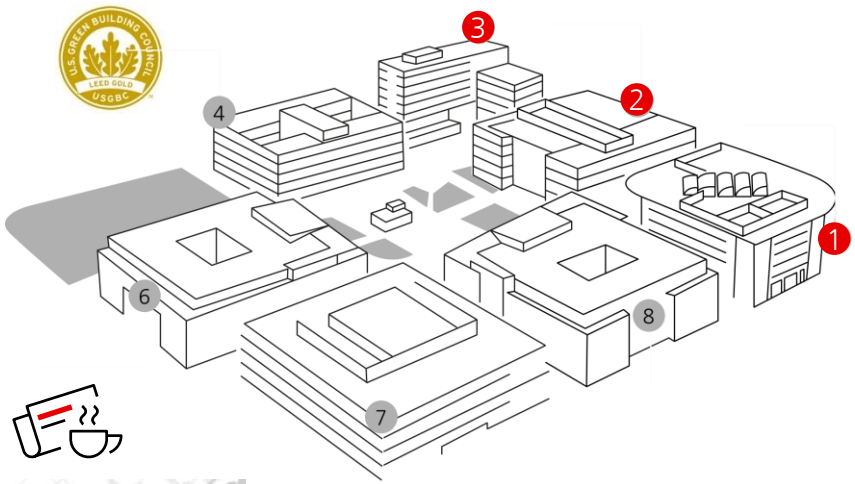
WTC: Die Adresse für internationale Top-Unternehmen

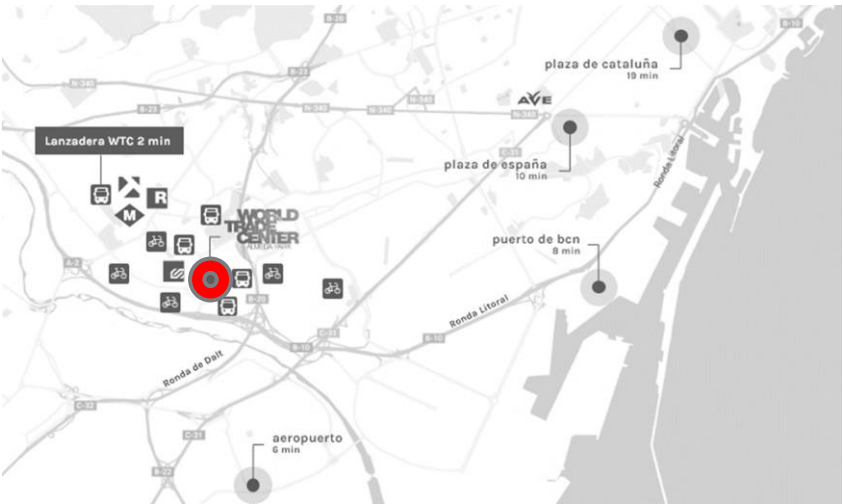
WORLD TRADE CENTER ALMEDA PARK

Attraktive Arbeitsumgebung
LEED-Gold zertifiziert

Ausgezeichnete Lage
zwischen Zentrum und Flughafen

Alles an einem Ort



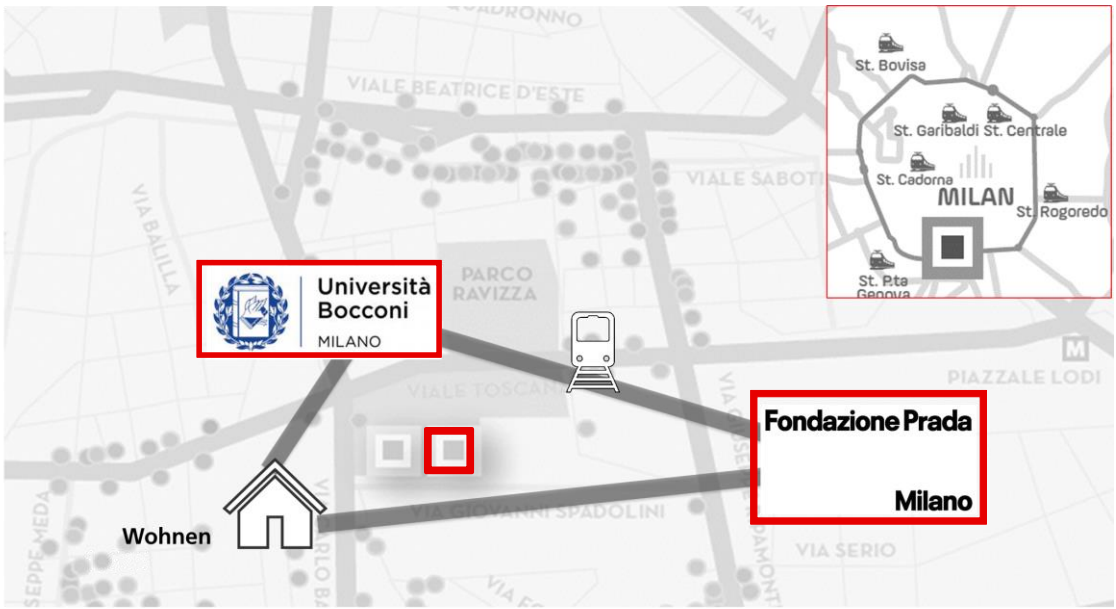


SECURITAS
SAMSUNG
FERRERO
FERRERO IBÉRICA S.A.
PUMA
LUXOTTICA
Cofidis

Bildquelle: WTC Almeda Park Website (https://www.barcelonacampusbywtcap.com)
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Centro Leoni: Leben und Arbeiten im Zentrum Mailands

centroleoni



Bildquelle: Centro Leoni Website (https://www.centroleoni.com)

Arbeiten in urbanem Umfeld auf modernen Flächen

Bildung – Universität Bocconi

Kultur – Prada Foundation

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Belgien / Luxemburg

	Objekt	Verkehrs-wert (EUR Mio.)	Erbaut/ Renoviert	Fläche (m²)	Ist-Werte: Netto-anfangs-rendite[1] (%)	Ist-Werte: Reversionary yield[2] (%)	Ist-Werte: Ist-Miete[3] (EUR / m²)	Ist-Werte: Vermietungs-quote (%)	Ist-Werte: WALT (Jahre gewichtet)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): Avg. Cash Yield[4] (%)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): IRR[4] (%)
	Brüssel, Atlantis Access, Bridge, Corner	77,3	2010 / 2008	32.586	5,8	8,0	197,1	68,1	3,7	4,2	4,9
	Luxemburg, Crescendo	97,2	2007	11.997	4,9	5,1	484,6	96,3	5,4	4,3	5,6
	Gesamt	**174,5**		**44.583**	**5,3**	**6,4**	**357,3**	**83,8**	**4,6**	**4,3**	**5,3**

1 Ist-Miete abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten geteilt durch Verkehrswert. Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten basieren auf Gutachten **2** Marktmiete (ERV) geteilt durch Verkehrswert. Die Daten basieren auf den letzten Bewertungen **3** Ist-Miete (ohne Parkplätze) geteilt durch vermietete Fläche **4** Base Case, Ø p.a. bis 2027, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements

Hinweis**:** Die Prognose kann sich jederzeit z.B. aufgrund von Marktveränderungen ändern und ist insofern unverbindlich. Zeit- und Wertangaben beruhen auf erzielten Verkaufspreisen und Verkehrswerten bzw. Planwerten und Schätzungen, sodass ein tatsächliches Eintreten dieser Prognose in der Zukunft nicht garantiert werden kann. Bei allen zukunftsgerichteten Renditeangaben handelt es sich um unverbindliche Prognosen.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stichtag 30. September 2023

Deutschland

	Objekt	Verkehrs-wert (EUR Mio.)	Erbaut/ Renoviert	Fläche (m²)	Ist-Werte: Netto-anfangs-rendite[1] (%)	Ist-Werte: Reversionary yield[2] (%)	Ist-Werte: Ist-Miete[3] (EUR / m²)	Ist-Werte: Vermietungs-quote (%)	Ist-Werte: WALT (Jahre gewichtet)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): Avg. Cash Yield[4] (%)	Prognose (Ø p.a. bis 2027): IRR[4] (%)
	Bensheim	18,4	2023	10,382	3,9	3,9	72,0	100	9,7	4,0	4,4
	Köln	23,6	2014	6,384	3,6	3,7	128,7	98,8	0,3	2,8	4,8
	Gesamt	**42,0**		**16,766**	**3,7**	**3,8**	**103,9**	**99,3**	**4,4**	**3,3**	**4,6**

1 Ist-Miete abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten geteilt durch Verkehrswert. Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten basieren auf Gutachten **2** Marktmiete (ERV) geteilt durch Verkehrswert. Die Daten basieren auf den letzten Bewertungen **3** Ist-Miete (ohne Parkplätze) geteilt durch vermietete Fläche **4** Base Case, Ø p.a. bis 2027, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements

Hinweis**:** Die Prognose kann sich jederzeit z.B. aufgrund von Marktveränderungen ändern und ist insofern unverbindlich. Zeit- und Wertangaben beruhen auf erzielten Verkaufspreisen und Verkehrswerten bzw. Planwerten und Schätzungen, sodass ein tatsächliches Eintreten dieser Prognose in der Zukunft nicht garantiert werden kann. Bei allen zukunftsgerichteten Renditeangaben handelt es sich um unverbindliche Prognosen.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stichtag 30. September 2023

Sonstige Länder

					Ist-Werte					Prognose (Ø p.a. bis 2027)	
	Objekt	**Verkehrswert** (EUR Mio.)	**Erbaut/ Renoviert**	**Fläche** (m²)	**Netto-anfangs-rendite[1]** (%)	**Reversionary yield[2]** (%)	**Ist-Miete[3]** (EUR / m²)	**Vermietungs-quote** (%)	**WALT** (Jahre gewichtet)	**Avg. Cash Yield[4]** (%)	**IRR[4]** (%)
	Bratislava, PTC	27,9	1997 / 2007	13.561	4,2	7,8	97,7	54,7	3,9	2,3	3,5
	Total	**603,4**		**190.795**	**5,3**	**6,5**	**239,2**	**83,8**	**4,6**	**4,4**	**4,6**

1 Ist-Miete abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten geteilt durch Verkehrswert. Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten basieren auf Gutachten **2** Marktmiete (ERV) geteilt durch Verkehrswert. Die Daten basieren auf den letzten Bewertungen **3** Ist-Miete (ohne Parkplätze) geteilt durch vermietete Fläche **4** Base Case, Ø p.a. bis 2027, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements

Hinweis**:** Die Prognose kann sich jederzeit z.B. aufgrund von Marktveränderungen ändern und ist insofern unverbindlich. Zeit- und Wertangaben beruhen auf erzielten Verkaufspreisen und Verkehrswerten bzw. Planwerten und Schätzungen, sodass ein tatsächliches Eintreten dieser Prognose in der Zukunft nicht garantiert werden kann. Bei allen zukunftsgerichteten Renditeangaben handelt es sich um unverbindliche Prognosen.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stichtag 30. September 2023

Ankauf Distributions-Logistik in Bensheim

Abgeschlossen Juni 2023

DGNB GOLD

Hervorragende Lage

im Großraum Rhein-Main/Neckar, direkt an der Autobahn (A5 Frankfurt-Basel)

Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial

durch Investition in starke regionale Industrie, insbesondere Wachstums-branche Pharma

State-of-the-Art-Logistik

Rund 10.500 m² Neubau-Fläche mit höchsten technischen Standards, DGNB-Gold (geplant); langfristig vermietet

Bildquellen: Investmentmemorandum Verkäufer, Google Maps September 2023
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Ankauf Mietwohnanlage in Köln

Abgeschlossen August 2023

Bestlage

im prosperierenden Stadtteil Höhenhaus auf der rechten Seite des Rheins

Große Nachfrage

durch Investition in einen sehr beliebten Stadtteil mit einem starken Nachfrageüberhang

ESG-konform

errichtet nach KfW 70 Standard, BREEAM DACH „GUT“ und Energieeffizienzklasse A

Bildquellen: Investmentmemorandum Verkäufer, Juni 2023
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Abschnitt 4.3

Ausblick und Zusammenfassung

Ausblick

Weiterer Ausbau des Bestandsportfolios; neben Büro auch andere Nutzungsarten (Nahversorger / Logistik / Wohnen);

Ankauf der ersten Logistikimmobilien sowie einer Wohnanlage in Köln bereits erfolgreich abgeschlossen

Prüfung selektiver Verkäufe zur weiteren sektoralen Diversifizierung, in Abhängigkeit des Marktumfeldes

Development-Potenzial des Bestandsportfolios heben

Weiterer Ausbau der ESG-Parameter

(u. a. CRREM[1]-Dekarbonisierungspfad, Maßnahmen auf Objektebene)

Fokus weiterhin auf regelmäßige und nachhaltige Fondsausschüttungen

Aktives Management soll zu attraktiven Performance-Kennzahlen führen, Erhöhung des Vermietungsstandes durch Weiterentwicklung des Bestandsportfolios

1 Carbon Risk Real Estate Monitor; weitere Informationen unter www.crrem.eu
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Abschnitt 5

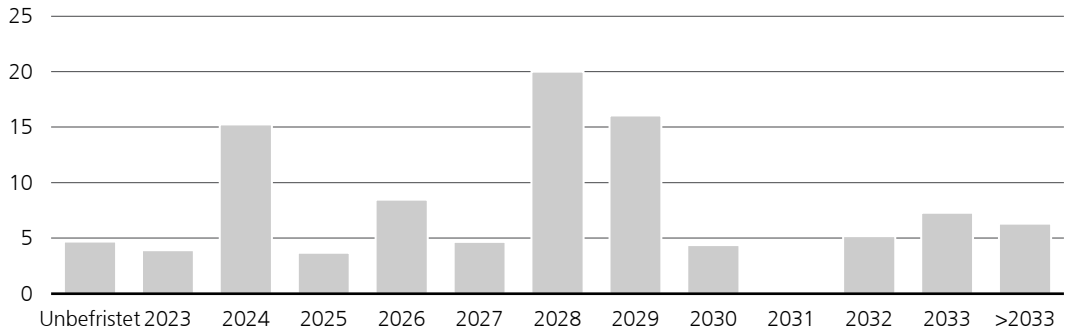
Anhang

Abschnitt 5.1

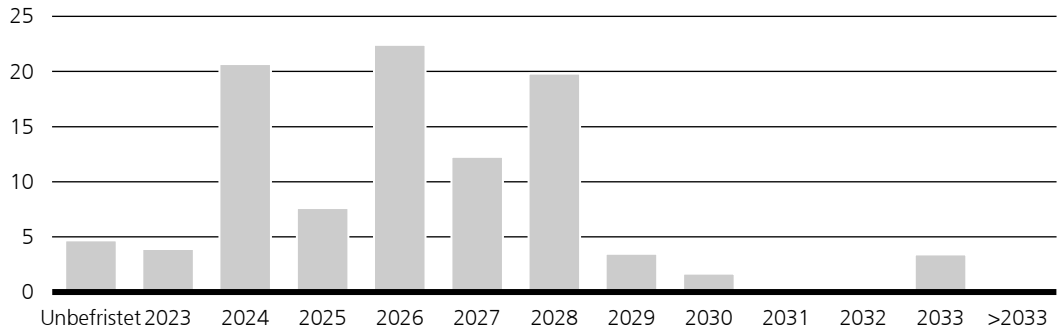
Auslaufende Mietverträge

Auslaufende Mietverträge[1]

Unter Berücksichtigung des Vertragsendes (%)



Unter Berücksichtigung von Break options (%)



Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge[2]

3,1 Jahre (Break option)

4,8 Jahre (Vertragsende)

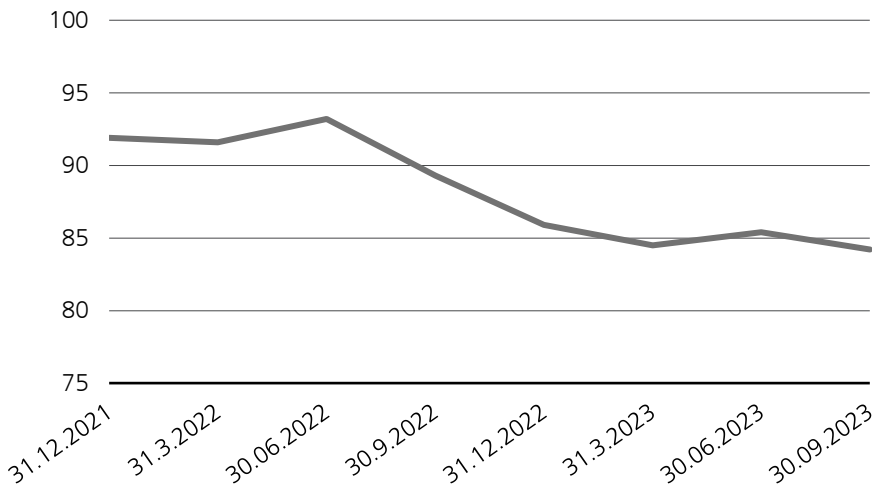
1 Basis Nettomieten **2** Gewichtet nach Mieteinnahmen
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. September 2023.

Vermietungspipeline / -quote

Neuvermietung

Objekt	Mieter	Fläche (ca. m²)	Abschlusswahrscheinlichkeit (%)
Luxemburg, Crescendo Abgeschlossen	Wirtschaftsprüfung	2.100	90
Luxemburg, Crescendo	Finanzdienstleistungen	400	90
Paris, Pleyad 1 Abgeschlossen	Körperschaft	350	90
Paris, Pleyad 2 Abgeschlossen	Dienstleistungen	110	90
Paris, Pleyad 3 Abgeschlossen	Dienstleistungen	460	90
Paris, Pleyad 1 Abgeschlossen	Dienstleistung	900	90
Paris, Pleyad 3	Handel	500	70
Paris, Pleyad 3	Öffentlicher Sektor	350	50
Brüssel, Atlantis Abgeschlossen	Konsumgüter	700	90
Brüssel, Atlantis	Pharma	300	90
Brüssel, Atlantis	Dienstleistung	1000	50
Barcelona, WTC Almeda Park	Vertrieb	1000	80
Barcelona, WTC Almeda Park	Öffentlicher Sektor	300	50
Bratislava, PTC Abgeschlossen	Anwaltskanzlei	300	50
Mailand, Centro Leoni	Dienstleistungen	500	30
Summe		**9.270**	**7.063**

Vermietungsquote (ohne Incentives)[1]



1 In % der Bruttomieten (Nutzungsentgeltausfallquote nach BVI-Methode, ohne Stellplätze), ohne Incentives; Vermietungsstand inklusive Incentives beträgt circa 79,1%
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand per September 2023

Abschnitt 5.2

Klimarisiko-Analyse

Klimarisiko-Analyse (1/3)

„Physical Climate Risk Assessment“

	Hydrologisch				Geophysikalisch		
Objekt	**Hochwasser**	**Erdrutsche**	**Sturzfluten**	**Sturmfluten**	**Erdbeben**	**Vulkane**	**Tsunamis**
Pleyad	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig
Crescendo	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Mittel	Sehr niedrig
Atlantis	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Mittel	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig
Bensheim	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig
Köln	Mittel	Sehr niedrig	Mittel	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig
Almeda Park	Sehr hoch	Sehr niedrig	Hoch	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig
Centro Leoni	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Hoch	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig
Pressburg Trade Center	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Sehr niedrig

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Munich Re; Stand per September 2023

Klimarisiko-Analyse (2/3)

„Physical Climate Risk Assessment“

	Meteorologisch			Klimatologisch	
Objekt	**außertropische Stürme (Winterstürme)**	**tropische Wirbelstürme**	**Tornados**	**Hitzebelastung**	**Starkniederschlag**
Pleyad	Mittel	Sehr niedrig	Niedrig	Niedrig	Niedrig
Crescendo	Mittel	Sehr niedrig	Hoch	Niedrig	Niedrig
Atlantis	Mittel	Sehr niedrig	Hoch	Niedrig	Niedrig
Bensheim	Niedrig	Sehr niedrig	Hoch	Niedrig	Sehr hoch
Köln	Mittel	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr niedrig	Hoch
Almeda Park	Niedrig	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel	Mittel
Centro Leoni	Niedrig	Sehr niedrig	Hoch	Mittel	Hoch
Pressburg Trade Center	Niedrig	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel	Mittel

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Munich Re; Stand per September 2023

Klimarisiko-Analyse (3/3)

„Physical Climate Risk Assessment“

Objekt	Klimatologisch				
	Dürre	Kälte	Wald-/Buschbrände	Trockenheit	Hagel
Pleyad	Mittel	Mittel	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel
Crescendo	Niedrig	Hoch	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel
Atlantis	Niedrig	Mittel	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Niedrig
Bensheim	Niedrig	Mittel	Sehr niedrig	Niedrig	Sehr hoch
Köln	Sehr niedrig	Hoch	Sehr niedrig	Sehr niedrig	Hoch
Almeda Park	Mittel	Niedrig	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel
Centro Leoni	Niedrig	Mittel	Sehr niedrig	Mittel	Hoch
Pressburg Trade Center	Niedrig	Hoch	Sehr niedrig	Niedrig	Mittel

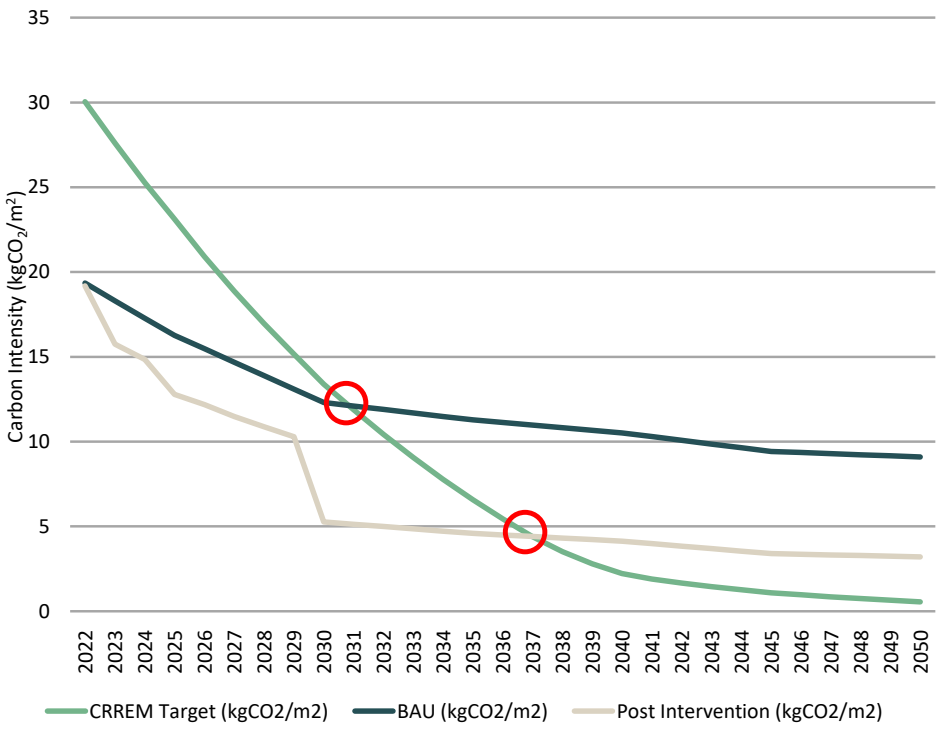
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Munich Re; Stand per September 2023

Abschnitt 5.3

Dekarbonisierungspfad

Dekarbonisierungspfad

Übergangsplan bis 2050



Schrittweise Reduzierung der CO_2-Emissionen entlang hierarchischer Abstufung

1. Umsetzung von Maßnahmen mit dem Ziel, Verbräuche zu reduzieren, Energieeffizienz zu erhöhen und Anteil erneuerbarer Energien zu steigern; in aktueller Portfolio-Analyse sind Maßnahmen definiert, die das Stranding-Date von 2031 auf 2037 verschieben könnte (1,5 Grad Ziel)
2. Verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien:
   Suche nach geeigneten Lieferanten, Förderung der Mieter zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Mieterbindungs-aktivitäten
3. Restemissionen kompensieren: letzte Option

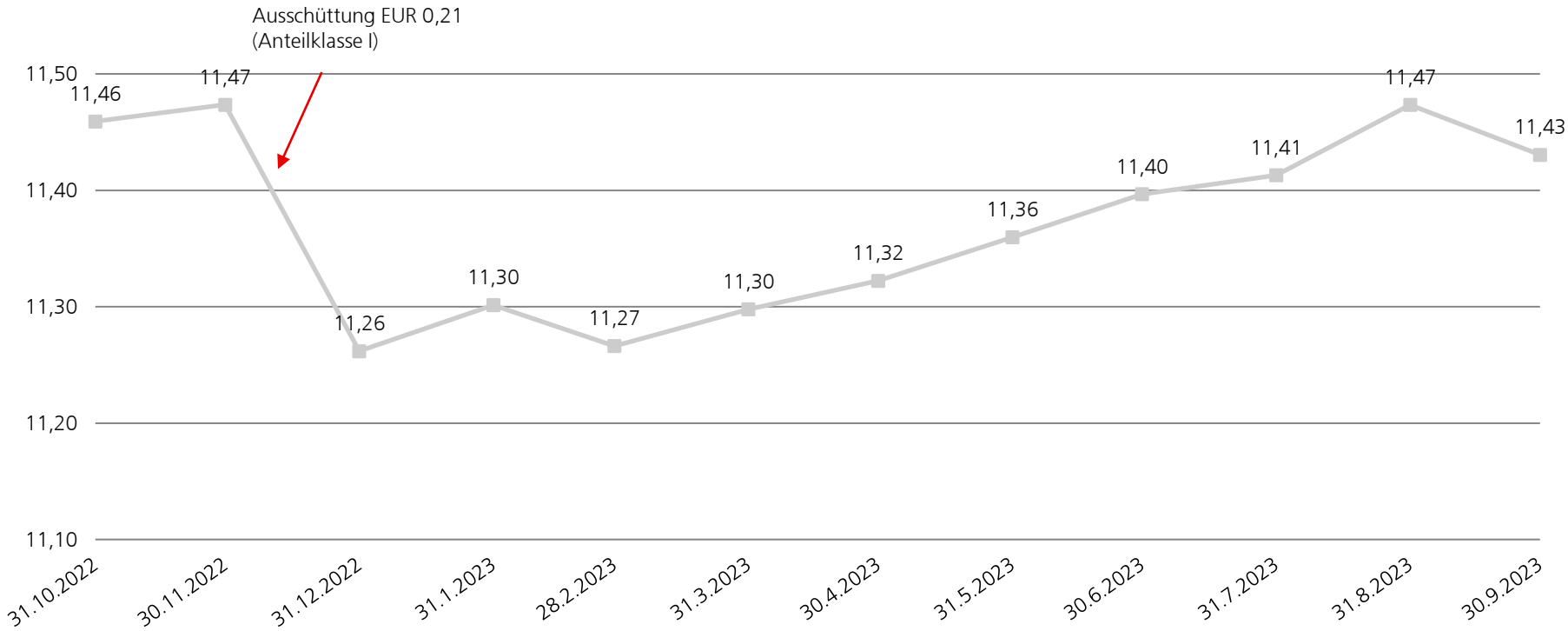
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Evora, Euroinvest Net Zero Assessment 2023

Abschnitt 5.4

Entwicklung des Anteilpreises

Entwicklung des Anteilpreises

Anteilklasse I-dist



Hinweis: Angaben jeweils zum Monatsultimo; Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie und kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Kosten und Gebühren: Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren, mit Ausnahme des Ausgabeaufschlages und Rücknahmeabschlages, abgezogen.
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Abschnitt 5.5

Ankaufkriterien

Auf einen Blick

Standort / Größe

Zielländer: Deutschland, Frankreich, Niederlande, u.a.

Städte: München, Frankfurt, Hamburg, Berlin, Paris, Amsterdam u.a.

Standort: CBD / Innenstadtlagen, mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und mit langfristigen Wachstumsaussichten

Selektiv: Beimischung anderer Nutzungsarten (Nahversorger/Logistik / Wohnen)
Losgrößen: 20 bis 50 Millionen Euro

Vermietungssituation

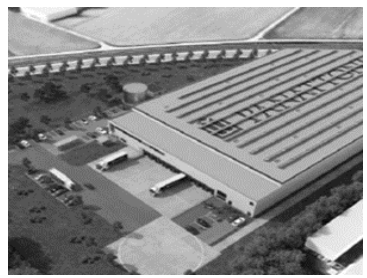
- Idealerweise Multi-Tenant mit Asset Management Potential
- Vorzugsweise Mieter mit hoher Bonität, zur Streuung der Ertragsquellen; neben Büro auch andere Nutzungsarten (Nahversorger / Logistik / Wohnen)
- Hohe Vermietungsquote

Kommentar

- Objekte mit langfristigem Asset Management Potenzial und langfristiger Vermietbarkeit
- Moderne Gebäude, bzw. Bestands-gebäude mit guter Instandhaltung oder mit Sanierung
- Flexible Flächen mit hoher Effizienz und Drittverwendungsfähigkeit
- Gute ESG-Faktoren

Crescendo, Luxemburg

Pleyad, Saint-Denis (Paris)


Logistik, Bensheim

Centro Leoni, Mailand

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Abschnitt 5.6

Anteilklassen

Anteilklassen

- Eigene Anteilklasse für institutionelle Anleger (I-Klasse)[1,2]
- Anteilklassen ohne Mindestanlagesumme für Privatanleger (P- / Q-Klasse)[2]

Anteilklasse[1]	I-Klasse	P-Klasse	Q-Klasse
Mindestanlagesumme (EUR)	500.000	–	–
Sparplanfähigkeit	nein	ja	ja
WKN	977261	A111Z2	A111Z1
ISIN	DE0009772616	DE000A111Z29	DE000A111Z11
Anteilpreisermittlung	täglich	täglich	täglich
Liquidität[3]	täglich	täglich	täglich
Verwaltungsvergütung (% p.a.)[4]	0,66	1,00	0,66
Ausgabeaufschlag (%)	–	5,00	5,00
Rücknahmeabschlag	–	–	–

1 Enthält Anteile von Privatanlegern, die vor dem 1. März 2019 (Stichtag der Einführung von eigenen Anteilklassen für Privatanleger) erworben wurden **2** Abkürzungen Anteilklassen: I = Institutionell, P = Privat, Q = Qualifiziert **3** Nach Mindesthalte- und Rückgabefrist **4** Basis Nettofondsvermögen
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Abschnitt 5.7

Chancen / Risiken

Chancen / Risiken

- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte und Mieter
- Steuervorteile durch steuerfreien Anteil an der Ausschüttung
- Ausnutzung der jeweiligen Marktentwicklung in den europäischen Immobilienmärkten

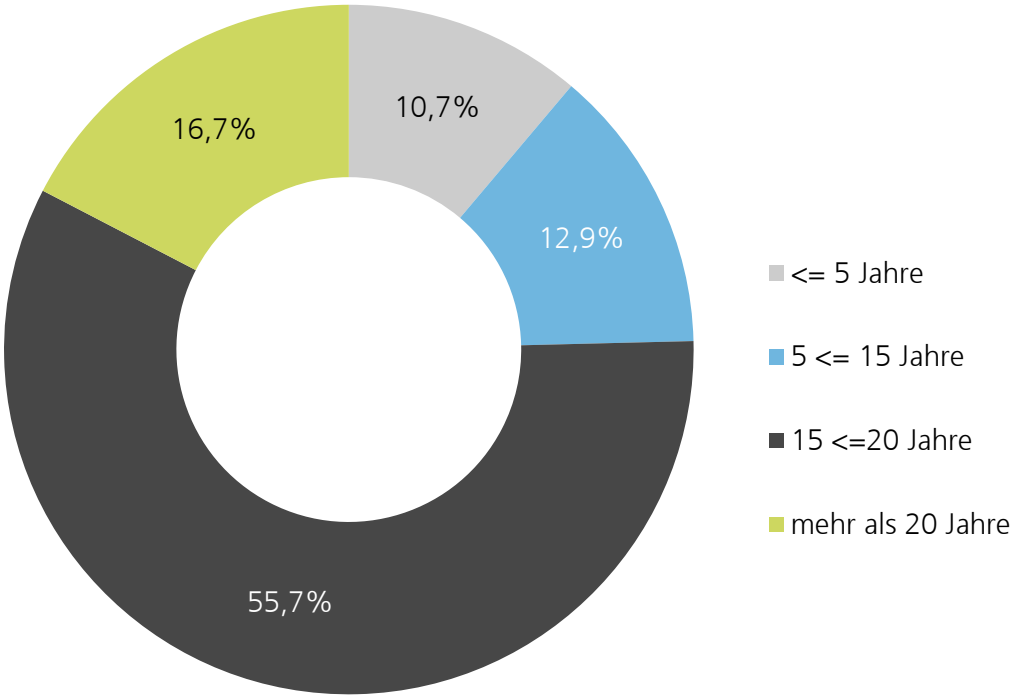
- Werte von Immobilienanlagen können schwanken
- Rücknahme von Anteilscheinen kann vorübergehend ausgesetzt werden
- Fonds kann bei dauerhafter Aussetzung der Rücknahme aufgelöst werden
- Prognosen zum europäischen Immobilienmarkt treten nicht wie erwartet ein
- Externe Ereignisse (z. B. kriegerische Auseinandersetzungen, Pandemien, Umweltrisiken etc.) können zu unerwarteten Veränderungen des allgemeinen Marktumfeldes führen

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand September 2023

Abschnitt 5.8

Baujahr der Immobilien

Wirtschaftliche Altersstruktur (%)[1]



1 Einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (gemäß Beteiligungsanteil) und Refurbishments
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. September 2023

Disclaimer

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 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 ein Teil der zu zahlenden Gesamtkosten von Ihrer Referenzwährung abweicht, 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 nach deutschem Recht: UBS Real Estate GmbH, Europaplatz 1, D-81675 München. Verkaufsprospekte, wesentliche Anlegerinformationen (KIID), Vertrags- bzw. Anlagebedingungen ggf. Satzung, Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können bei UBS Real Estate GmbH, Europaplatz 1, D-81675 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.

Kontaktinformation

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

UBS Real Estate GmbH
Postfach 101453
D-80088 München

+49-89-206 095 0

www.ubs.com

UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG