

# UBS (D) Euroinvest Immobilien

Opportunitäten im digitalen Zeitalter

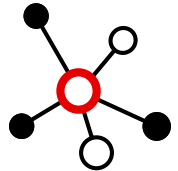


Januar 2023

# Inhaltsverzeichnis

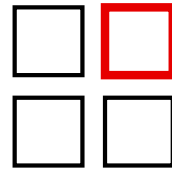
Abschnitt 1	<b>Warum Immobilien im aktuellen Marktumfeld?</b>	3
Abschnitt 2	<b>UBS (D) Euroinvest Immobilien</b>	6
	Abschnitt 2.1 Executive Summary	7
	Abschnitt 2.2 Key facts	12
	Abschnitt 2.3 Strategie	15
	Abschnitt 2.4 Bestandsportfolio	20
Abschnitt 3	<b>Benchmarking</b>	38
Abschnitt 4	<b>Ausblick / Zusammenfassung</b>	41
Abschnitt 5	<b>Anhang</b>	44

# UBS (D) Euroinvest Immobilien auf einen Blick



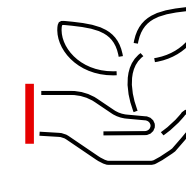
13 Objekte in 6 Ländern

561 Millionen Euro Immobilienvermögen



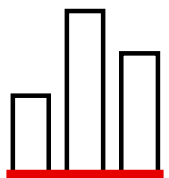
173.800 m<sup>2</sup> Mietfläche

86,4% Vermietungsquote<sup>1</sup>



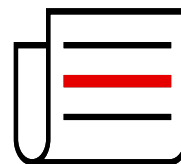
5 Sterne GRESB-Rating 2022

92 von 100 Punkten



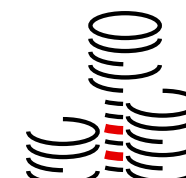
Ø 6% p.a. 5-Jahres-Fonds-Performance

27,6% Loan to value



5,0 Jahre WALT

3,4 Jahre WALT mit Break Options



3,7% Ausschüttungsrendite

80% Teilfreistellungsquote

<sup>1</sup> Vermietungsquote ohne Incentives **Hinweis:** Abkürzung **WALT:** Weighted Average Lease Term. Stand 30. November 2022. Angabe zu Performance und Ausschüttungsrendite für die Anteilklasse P. Die Ausschüttungsrendite bezieht sich auf das abgeschlossene Geschäftsjahr vom 1.9.2021 bis 31.8.2022. Da für die im März 2019 eingeführte Anteilklasse P noch keine historische Wertentwicklung (BVI-Methode) verfügbar ist, beruht die Renditeangabe auf einer fiktiven Rückrechnung (BVI-Methode) auf Basis der bestehenden Anteilklasse I. Dabei wurde die Wertentwicklung der Anteilklasse I vor Abzug von Gebühren um die in der Anteilklasse P relevanten Fondskosten (1,00% p.a.) gekürzt. Somit basiert die Renditeangabe nicht auf historischen Anteilspreisen der Anteilklasse P, sondern sind das Ergebnis einer retrograden, annäherungsweisen Kalkulation. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vgl. auch Fonds Factsheet 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 30. November 2022, abweichender Stichtag für Angabe Vermietungsquote: 31.10.2022

Abschnitt 1

# Warum Immobilien im aktuellen Marktumfeld?

# Immobilien gut positioniert für inflationäres Umfeld



Defensive Anlageklasse mit stabiler Ertragskomponente



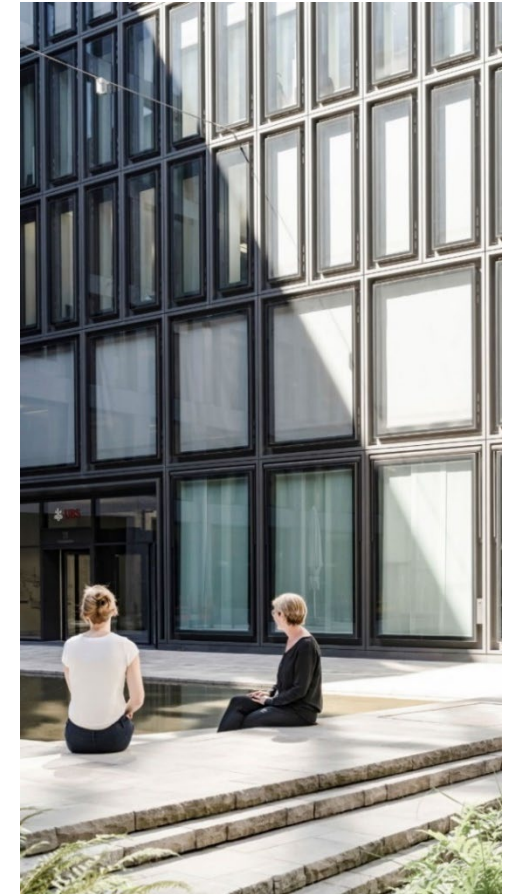
Diversifizierung der Risiken dank niedriger Korrelation mit traditionellen Anlageklassen



Mietentwicklung als Teuerungsschutz (indexierte Verträge, Wachstum der Marktmieten, etc.)



Langfristig erwarteter Wertzuwachs der Liegenschaften als zusätzliches Hedge gegen steigende Preise



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Januar 2023

# Immobilienanlagen im aktuellen Marktumfeld

---

## Erhöhte Risiken in der Wirtschaftsentwicklung

Geopolitische Unsicherheiten erhöht das Risiko im Wirtschaftsausblick allerdings wohl positives Beschäftigungswachstum im Dienstleistungsbereich, welches die Mieternachfrage an zentralen Büro-Standorten unterstützen sollte

---

## Steigende Baukosten

Reduktion der Bautätigkeit führt zu einer weiteren Verknappung qualitativ hochwertiger Mietflächen und stützt das Mietpreisniveau

---

## ESG Regulierung

Europäische SDRF Regulierung dürfte zu Preisdruck bei nicht ESG Immobilien führen

---

## Erhöhter Inflationsdruck

Geopolitische Unsicherheiten und Störung von Lieferketten erhöhen Inflationsdruck. Inflation kommt pandemiebedingt von einem niedrigen Niveau und wird sich laut Prognosen bis 2024 wieder abschwächen

---

## Höheres Zinsumfeld

Steigende Fremdfinanzierungskosten wird den spekulativen Markt beruhigen und zu einem "De-risking" führen

---

## Core-Objekte mit hoher Nachfrage

Aktuelles Marktumfeld wird zu einer zunehmenden Ausdifferenzierung führen. ESG Immobilien an zentralen Standorten werden sich als defensiv erweisen

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Januar 2023

Abschnitt 2

## UBS (D) Euroinvest Immobilien

Abschnitt 2.1

## Executive Summary



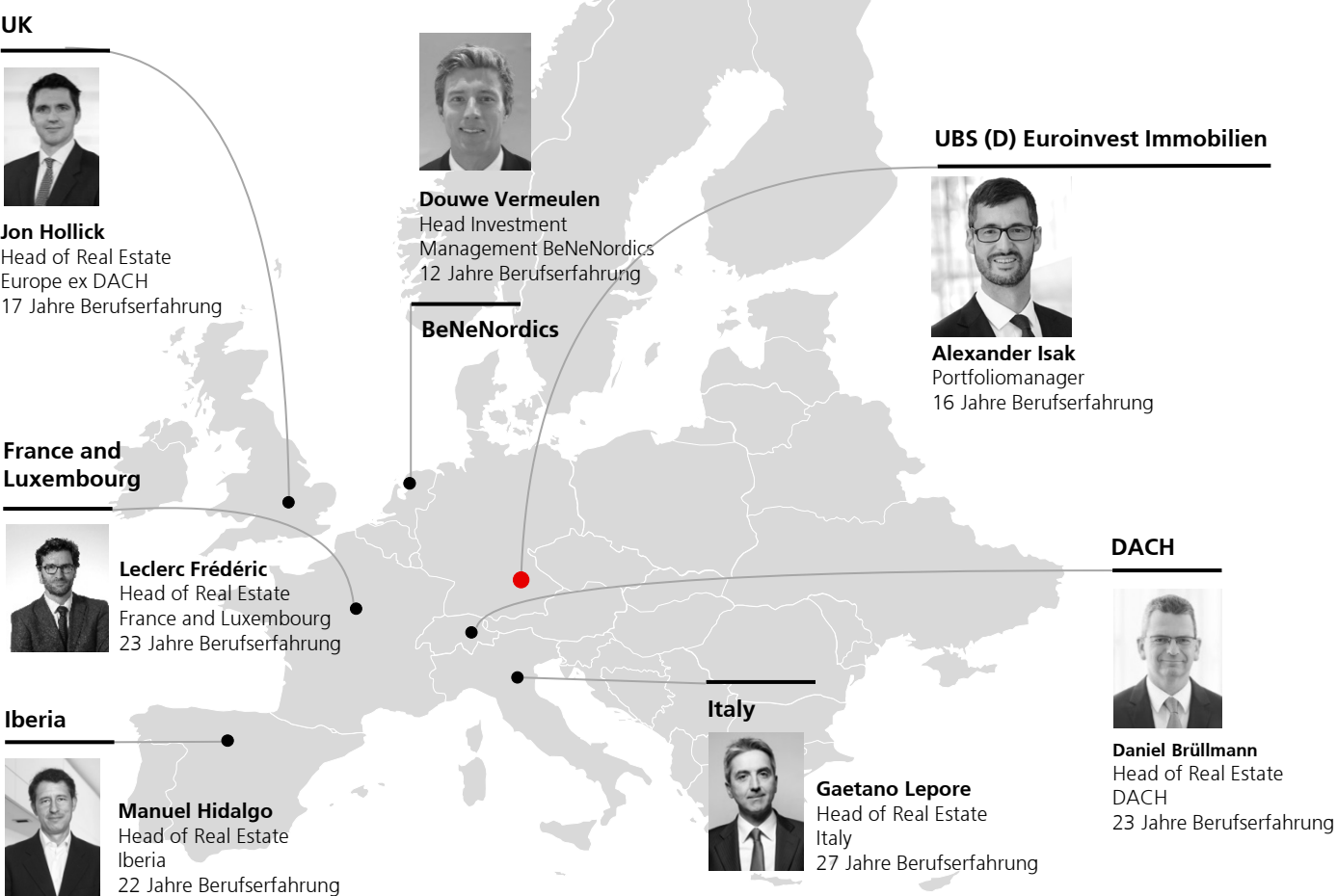
# Wichtige Fondseckdaten

Fondsmanager	UBS Real Estate GmbH
Auflage	September 1999
Laufzeit	Offen
Fondsstruktur	Publikums-AIF nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
Risikoprofil	<div><div>Core</div><div>Core+</div><div>Value-Add</div><div>Opportunistisch</div></div>
Investment Universum	Paneuropäisches Multi-Sector-Portfolio in liquiden Märkten
Losgrößen	EUR 20 – 50 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	max. 30%
Zielrendite (langfristig) <sup>2</sup>	2 – 3% p.a. Nettoertrag / 2 – 5% p.a. Total Return (BVI-Rendite)
Fondsgröße	EUR 600 – 1.000 Mio. <sup>1</sup>
Anleger	Private und institutionelle Anleger mit langfristigem Anlagehorizont
Systematik	Tägliche Anteilpreisermittlung, quartalsweise Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen gem. KAGB
ESG	Artikel 8 Fonds gemäß der EU-Offenlegungsverordnung 2019/2088
Reporting	Monatliches Fact Sheet, Quartalsreporting, halbjährliche Fonds-Updates, Halbjahres- und Jahresberichte

<sup>1</sup> In Abhängigkeit von weiterer Entwicklung des Mittelaufkommens <sup>2</sup> Die Erreichung der angestrebten Zielrendite kann nicht garantiert werden; Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung auf Grundlage von Erkenntnissen aus der Vergangenheit darüber, wie sich der Wert dieser Investition und/oder die aktuellen Marktbedingungen ändern - kein verlässlicher Indikator. Was man erhält, ist abhängig davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange man die Anlage/das Produkt behält.  
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2023

# Leistungsfähige europäische Investment-Plattform

Regionales Management von über 1.300 Objekten



## Mitarbeiter

	Anzahl	YOE <sup>1</sup>
Asset Management	33	18
Accounting & Controlling	23	20
Portfolio Management	41	16
Business Management Support	26	12
Construction & Development	15	20
Acquisition & Disposition	12	21
Business Management	2	27
Research	5	13
Senior Management	3	24

## REPM Standorte

Amsterdam, Basel, Frankfurt, Genf, Lausanne, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, München, Paris, Rom, Zürich

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Januar 2023; Abkürzungen: **DACH** = Deutschland (D), Österreich (A), Schweiz (CH) **1** YOE: Years of Experience = Berufserfahrung (Durchschnitt)

# Was können Sie erwarten?



## Starke Rendite

Aktuelle Rendite 3,3%<sup>1</sup>,  
Renditeprognose bis zu 5% p. a.<sup>2</sup>



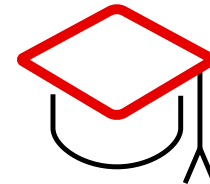
## ESG-Performance

Zum siebten Mal in Folge Auszeichnung als „5-Star GRESB<sup>3</sup>“-Fonds



## Aktiv verwaltetes Portfolio

Ausrichtung an gesellschaftlichen Entwicklungen  
und zukünftigen Trends



## Lokale Immobilienexperten

Marktnähe und direkter Austausch mit den Mietern vor Ort

<sup>1</sup> Renditeangabe Anteilklasse P für den Zeitraum 1.1.2022 bis 31.12.2022 (12 Monate) nach Abzug von Gebühren <sup>2</sup> Unverbindliche Prognose Anteilklasse P bis 2026 (Worst Case bis Base Case) nach Abzug von Gebühren. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung dieser Anlage und/oder den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage/das Produkt halten. <sup>3</sup> GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark **Hinweis:** 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 31. Dezember 2022

# Dynamisches Immobilien-Portfolio



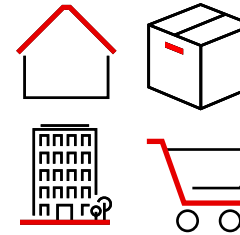
## Allokation

Fokus auf Europa als attraktiven, sehr liquiden Immobilienmarkt

## Core

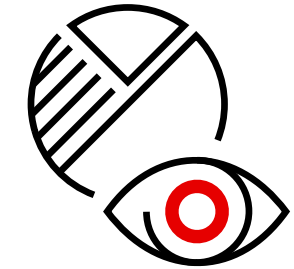
## Risikoprofil

Schwankungsarme Core-Immobilien



## Diversifikation

Über Länder und Sektoren; geringes Konzentrationsrisiko und liquide Objektgrößen



## Selektion

Strukturiertes Portfolio mit ausgewählten, gemischt genutzten 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 Januar 2023

Abschnitt 2.2

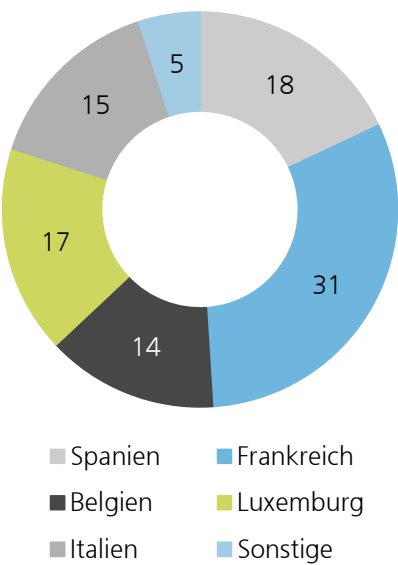
## Key facts

# Die wichtigsten Fondskennzahlen

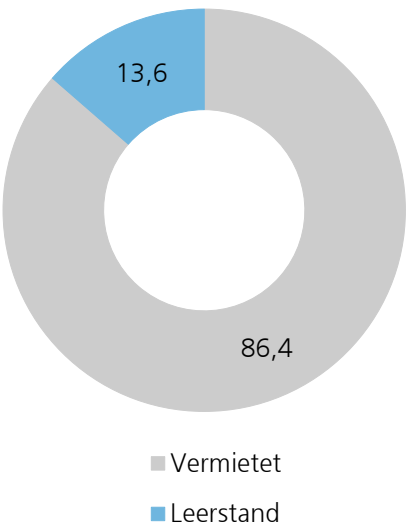
## Fondsübersicht per 30. November 2022

Fondsvermögen (netto, EUR Mio.)	507	
Immobilienvermögen (brutto, EUR Mio.)	561	
Anzahl der Objekte	13	
Ø Verkehrswert (EUR Mio.)	43	
Beteiligungsvermögen	192	
Liquiditätsanlagen <sup>1</sup> (EUR Mio.)	107	
Liquiditätsanlagen <sup>2</sup> (%)	21,1	
Fremdkapitalquote <sup>3</sup> (%)	27,6	
Vermietungsquote <sup>4</sup> (%)	86,4	
Bruttomietrendite (%) / Faktor <sup>5</sup>	6,0 / 16,8	
Restlaufzeit Mietverträge (Jahre) <sup>6</sup>	Break option	3,5
	Vertragsende	5,3
Investments in Fremdwährung (%)	0,3	

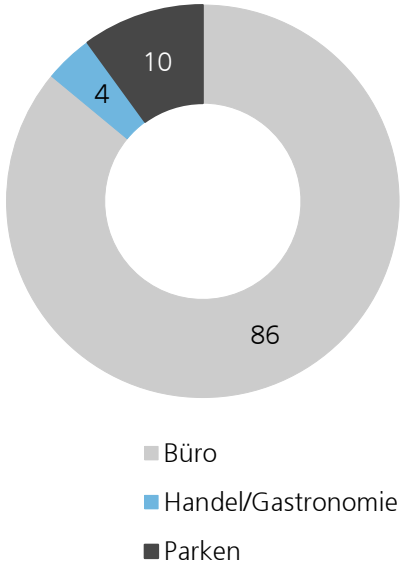
Länderverteilung (%)



Vermietungsquote (%)



Nutzungsarten (%)



**1** Inklusive 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) **2** Bezogen auf das Fondsvermögen (netto) **3** Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte) **4** Vermietungsquote ohne Incentives gemessen am Jahressollmietertrag, Stichtag: 31.01.2022  
**5** Auf Basis der Ist-Miete **6** Gewichtet nach Mieteinnahmen  
 Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. November 2022, abweichender Stichtag für Angabe Vermietungsquote: 31.10.2022

# Wesentliche Informationen für neue Anleger

## Eckdaten

Fondsaufgabe	September 1999
Fondsgeschäftsjahr	1.9. - 31.8.
Zielinvestitionsvolumen	-
Zielperformance	2 - 5% <sup>1</sup> (BVI-Methode)
Anlageschwerpunkt	Europäische Multi-Sektor-Strategie
Fondsstruktur	Offener Immobilien-Publikumsfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
Risikoprofil	Core
Zielinvestoren	Private wie institutionelle Investoren, die mittel- bis langfristig anlegen können; Anleger erwerben Anteile eines Fonds, nicht an einem bestimmten Basiswert (wie z. B. eines Gebäudes).
Investment-Strategie	Qualitätsimmobilien mit Mietern guter Bonität
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Benchmark	IPD OFIX Europa
Management	Aktiv

## Anteilklassen und Kostenstruktur

Anteilklasse	I-dist	P-dist	Q-dist
Mindestanlagesumme (EUR Mio.)	0,5	–	–
Sparplanfähigkeit	ja	ja	ja
WKN	977261	A111Z2	A111Z1
ISIN	DE0009772616	DE000A111Z29	DE000A111Z11
Verwaltungsvergütung (% p.a.) <sup>3</sup>	0,66	1,0	0,66
Ausgabeaufschlag bis zu (%)	–	5,00	5,00
Rücknahmeabschlag in (%)	–	–	–
Ankaufsvergütung (% p.a.)	1,0	1,0	1,0
Verkaufsvergütung (% p.a.)	0,8	0,8	0,8
Projektbezogene Gebühren (% p.a.)	1,5	1,5	1,5
Anteilpreisermittlung	täglich	täglich	täglich
Liquidität <sup>4</sup>	täglich	täglich	täglich

<sup>1</sup> Die Erreichung der angestrebten Zielrendite kann nicht garantiert werden; Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung auf Grundlage von Erkenntnissen aus der Vergangenheit darüber, wie sich der Wert dieser Investition und/oder die aktuellen Marktbedingungen ändern - kein verlässlicher Indikator. Was man erhält, ist abhängig davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange man die Anlage/das Produkt behält. <sup>3</sup> Nach Mindesthalte- und Rückgabefrist <sup>4</sup> Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ankündigungsfrist (12 Monate) und Mindesthaltedauer (24 Monate)

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

Abschnitt 2.3

# Strategie

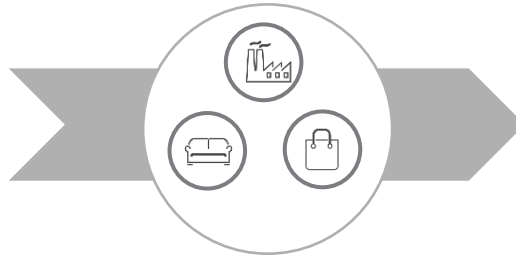


# Gesellschaft im Wandel: strategische Überlegungen



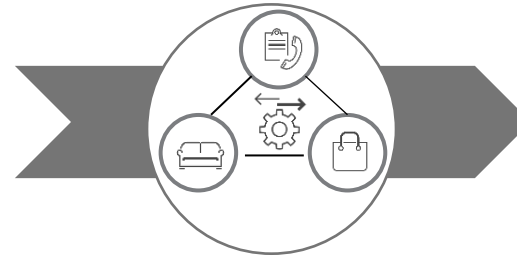
## Vorindustriell

- Leben, Arbeit und Konsum häufig in einem Gebäude integriert
- Großteil der Wertschöpfung unter einem Dach
- Stadtstruktur durch gemischtgenutzte Strukturen geprägt



## Industriell

- Orte des Lebens, Arbeitens und Konsumierens räumlich getrennt
- Stadtplanung hat dies aufgenommen, um Bevölkerung von Emissionen zu entlasten
- Es entstanden Wohnquartiere, Industriegebiete und Orte für Konsum und Erholung
- Nutzungsarten der Immobilien separiert



## Modern

- Moderne Dienstleistungsgesellschaft nimmt Stadtstruktur der industriellen Gesellschaft auf
- Nutzungsarten der Immobilien und Quartiere bleiben weiter getrennt
- Zunehmende Nutzung von Technologie und Infrastruktur überbrückt räumliche Trennung



## Digital

- Digitalisierung vernetzt alle Bereiche der Wertschöpfung
- Räumliche Trennung von Arbeiten, Leben und Konsum schwindet
- Wertschöpfung in einem Gebäude
- Immobilien werden multifunktional
- Stadtplanung ermöglicht gemischtgenutzte Quartiere
- Digitalisierung und neue Stadtplanung tragen zu nachhaltigem Wandel bei

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy; Januar 2023

# Gesellschaft im Wandel: strategische Überlegungen



## Flexibilität

Steigende Alterung, Individualisierung und Mobilität der Gesellschaft führt zu neuen Anforderungen in Wirtschaft, Arbeitsorganisation und Immobilienmarkt



## Digitalisierung

Digitalisierung beeinflusst Lebens- und Arbeitswelten, schafft neue funktionale Beziehungen zwischen dem Wirtschaftsakteuren



## ESG<sup>1</sup>

Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien nimmt durch Erwartungen des Gesetzgebers sowie Mieterschaft und Investoren an Bedeutung zu und ist wichtiger Treiber für eine nachhaltige Performance von Immobilien



<sup>1</sup> Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) = ESG  
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy; Januar 2023

# Strategische Umsetzung im Fonds

## Flexibilität

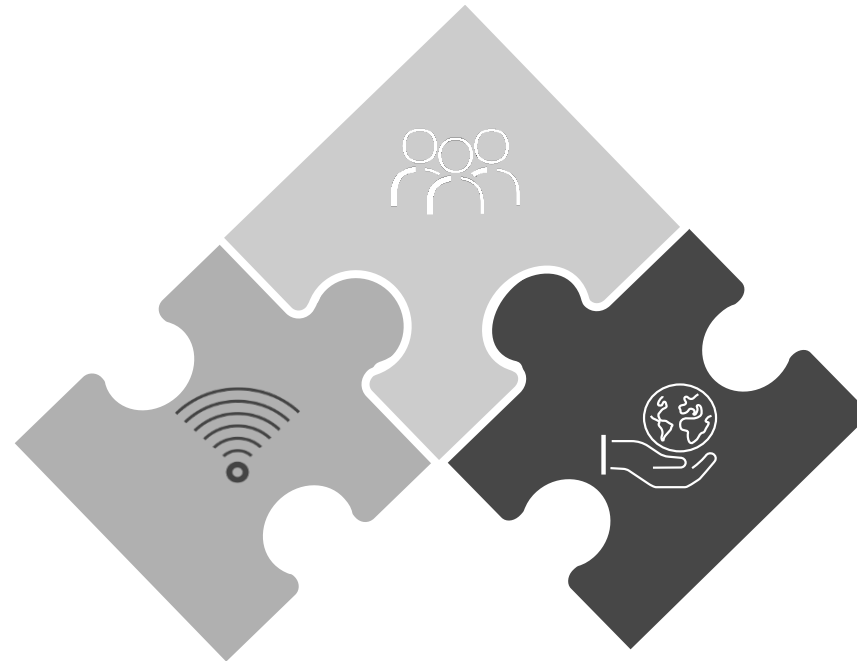
- Objekte mit gemischt genutzten Flächen: Kombination aus mehreren Nutzungsarten (Büro/Handel/Wohnen)
- Kommerzielles Wohnen mit Services (Studenten- und Seniorenwohnungen)
- Objekte mit flexiblen und interaktiven Flächen
- Fokus auf Immobilien in zentralen, gemischt genutzten Quartieren mit sehr guter 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
- Artikel 8 Fonds gemäß der EU-Offenlegungsverordnung 2019/2088
- Fünf BREEAM, zwei LEED zertifizierte Gebäude; weitere in Arbeit
- Green Leases<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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 Januar 2023

# ESG-Fokus

## ESG-Performance

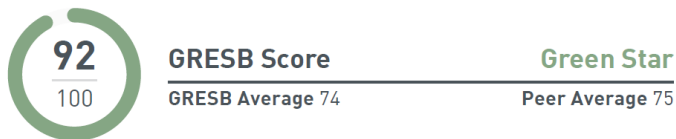
- Auszeichnung als „5-Star GRESB“<sup>1</sup> - Fonds, zum siebten Mal in Folge
- Artikel 8 Fonds gemäß der EU-Offenlegungsverordnung 2019/2088

## Objektzertifikate

- Überwiegender Anteil der Immobilien verfügt über Green-Building-Zertifikate
- Laufende Optimierung der ESG-Performance auf Objektebene
- Enge Einbindung der Mieter

## Prozesse

- ESG fester Bestandteil des gesamten Investmentprozesses, insbesondere der Due Dilligence
- Stringente Ausrichtung der Strategie nach den Prinzipien der sogenannten Responsible Property Investment (RPI)
- Mieter werden im Hinblick auf die ESG-Faktoren in ihren Geschäftsaktivitäten geprüft
- Mieteranreize zur Steigerung der Energieeffizienz
- Implementierung von Green-Leases










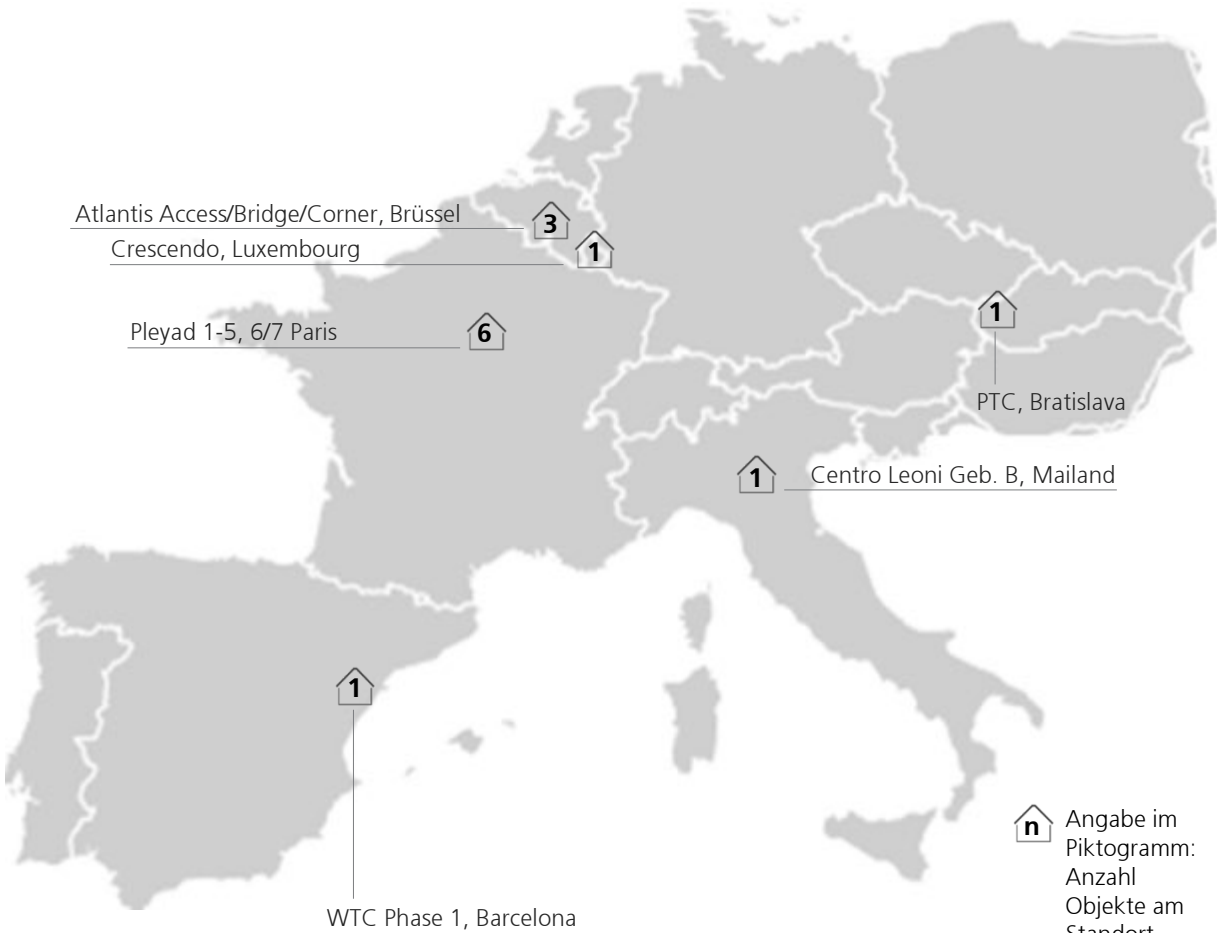
<sup>1</sup> GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark.  
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2023

Abschnitt 2.4

# Bestandsportfolio

# Bestandsportfolio



	Bestandsobjekt	Verkehrswert (EUR Mio.)
	Paris, Pleyad 1-5	132,1
	Paris, Pleyad 6/7	41,4
	Barcelona, WTC Phase 1	102,4
	Mailand, Centro Leoni Geb. B	82,4
	Luxemburg, Crescendo	94,0
	Brüssel, Atlantis, Access, Bridge & Corner	79,5
	Bratislava, PTC	29,4
	<b>Gesamt</b>	<b>561,2</b>



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. November 2022



# Frankreich

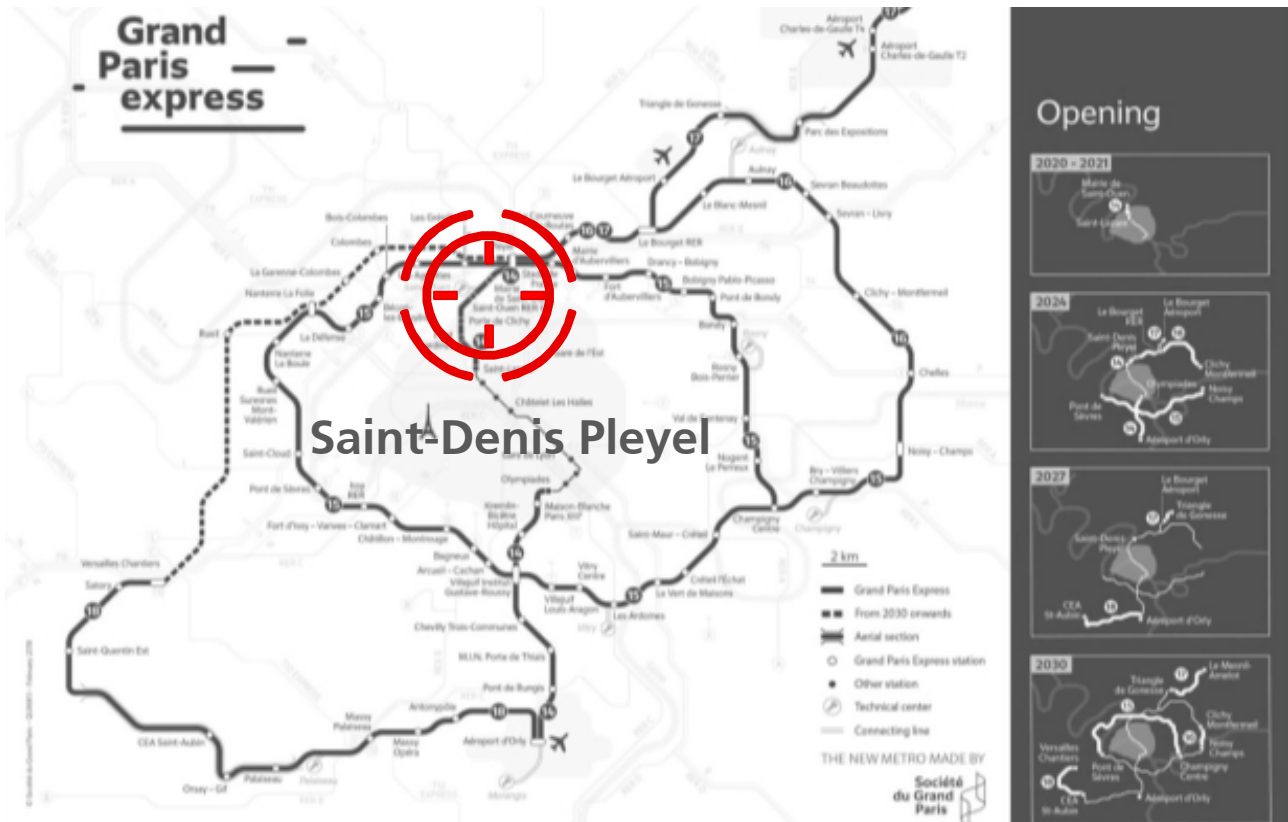
Objekt	Verkehrswert	Erbaut/ Renoviert	Fläche	Ist-Werte					Prognose	
				Netto- anfangs- rendite	Reversionary yield	Ist-Miete	Vermietungsquote <sup>4</sup>	WALT	(Ø p.a. bis 2026 <sup>5</sup> )	
									Avg. Cash Yield	IRR
	(EUR Mio.)		(m²)	(%) <sup>1</sup>	(%) <sup>2</sup>	(EUR / m²) <sup>3</sup>	(%)	(Jahre gewichtet)	(%) <sup>5</sup>	(%) <sup>5</sup>
 Paris, Pleyad 1-5	132,1	1949 <sup>5</sup> , 2006 <sup>6</sup> , 2013 <sup>5</sup> , 2020 <sup>7</sup>	38.576	3,5	6,4	240,7	64,9	2,9	2,8	4,5
 Paris, Pleyad 6/7	41,4	1994 / 1999	13.439	7,0	6,5	219,1	100,0	2,0	3,1	4,8
<b>Gesamt FR</b>	<b>173,5</b>		<b>52.015</b>	<b>4,3</b>	<b>6,4</b>	<b>235,6</b>	<b>73,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>4,6</b>

**1** Ist-Miete abzgl. 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 Büro geteilt durch vermietete Bürofläche **4** Vermietungsquote in m² **5** Base Case, Ø 5 Jahre bis 2026, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements **6** "Pleyad 1,2,, **7** "Pleyad 3,, **8** "Pleyad 5,, **9** "Pleyad 4.1"

Hinweis: Die Prognose des Verkaufsportfolios 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 Verkäufe 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. November 2022

# Pleyad, Saint-Denis (Paris): im Zentrum des Infrastrukturprojektes Le Grand Paris



~17,5

Milliarden Euro  
Eines der weltweit größten  
Infrastrukturprojekte

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

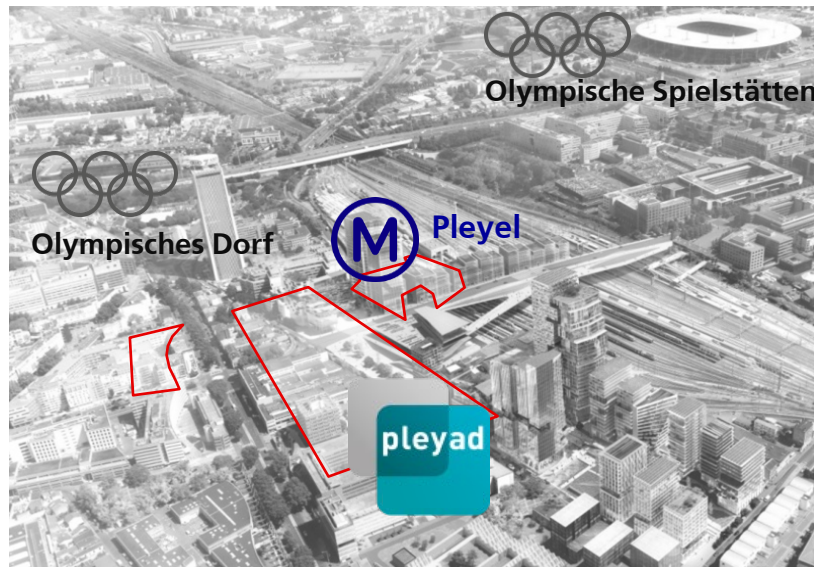
1 Marktmiete Büro p.a. pro qm im Teilmarkt Pleyad versus Teilmarkt Landy  
Quelle: Société du Grand Paris, November 2022



# Pleyad, Saint-Denis (Paris): Olympische Spiele 2024 bringen zusätzliche Dynamik



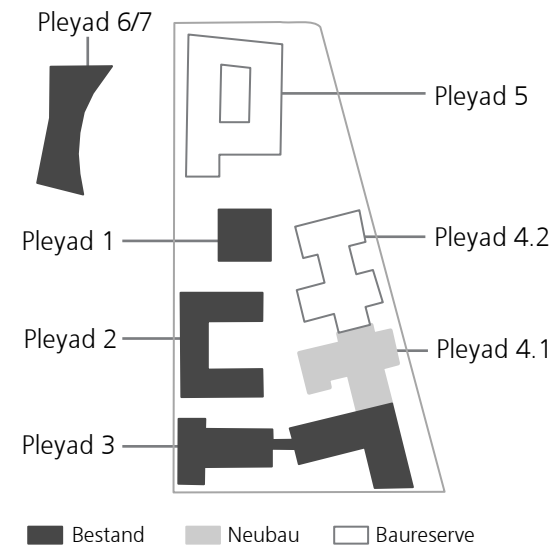
Urbanisierung und Entwicklung  
des Pariser Vorortes Saint-Denis



Bildquelle: Société du Grand Paris



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





Arbeiten am Puls der Zeit  
in einem nachhaltigen Umfeld



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

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand November 2022

# Spanien / Italien

Objekt	Verkehrswert	Erbaut/ Renoviert	Fläche	Ist-Werte					Prognose	
				Netto- anfangs- rendite	Reversionary yield	Ist-Miete	Vermietungsquote <sup>4</sup>	WALT	(Ø p.a. bis 2026 <sup>5</sup> )	
									Avg. Cash Yield	IRR
	(EUR Mio.)		(m²)	(%) <sup>1</sup>	(%) <sup>2</sup>	(EUR / m²) <sup>3</sup>	(%)	(Jahre gewichtet)	(%) <sup>5</sup>	(%) <sup>5</sup>
 Barcelona, WTC Phase 1	102,4	2003	38.100	6,6	6,7	183,9	91,7	3,2	5,6	5,8
 Mailand, Centro Leoni Geb. B	82,4	2006	25.713	6,1	7,2	239,0	95,2	4,3	3,9	4,5
<b>Gesamt ES, IT</b>	<b>184,8</b>		<b>63.813</b>	<b>6,4</b>	<b>6,9</b>	<b>208,5</b>	<b>93,3</b>	<b>3,7</b>	<b>4,8</b>	<b>5,2</b>

<sup>1</sup> Ist-Miete abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten geteilt durch Verkehrswert. Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten basieren auf Gutachten <sup>2</sup> Marktmiete (ERV) geteilt durch Verkehrswert. Die Daten basieren auf den letzten Bewertungen <sup>3</sup> Ist-Miete Büro geteilt durch vermietete Bürofläche <sup>4</sup> Vermietungsquote in m² <sup>5</sup> Base Case, Ø 5 Jahre bis 2026, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements  
Hinweis: Die Prognose des Verkaufsportfolios 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 Verkäufe 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. November 2022

# WTC Almeda Park, Barcelona: die Adresse für internationale Top-Unternehmen

Ausgezeichnete Lage  
zwischen Zentrum und Flughafen



Bildquelle: WTC Almeda Park Website (<https://www.barcelonacampusbywtcap.com>)

Alles an einem Ort



Attraktive Arbeitsumgebung  
LEED-Gold zertifiziert



SAMSUNG

SECURITAS

FERRERO  
FERRERO IBÉRICA S.A.

PUMA

Cofidis

LUXOTICA

veeva

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand November 2022



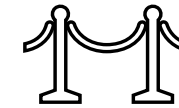
# Centro Leoni, Mailand: Leben und Arbeiten im spannenden Zentrum Mailands



Arbeiten in urbanem Umfeld  
und in modernen Flächen

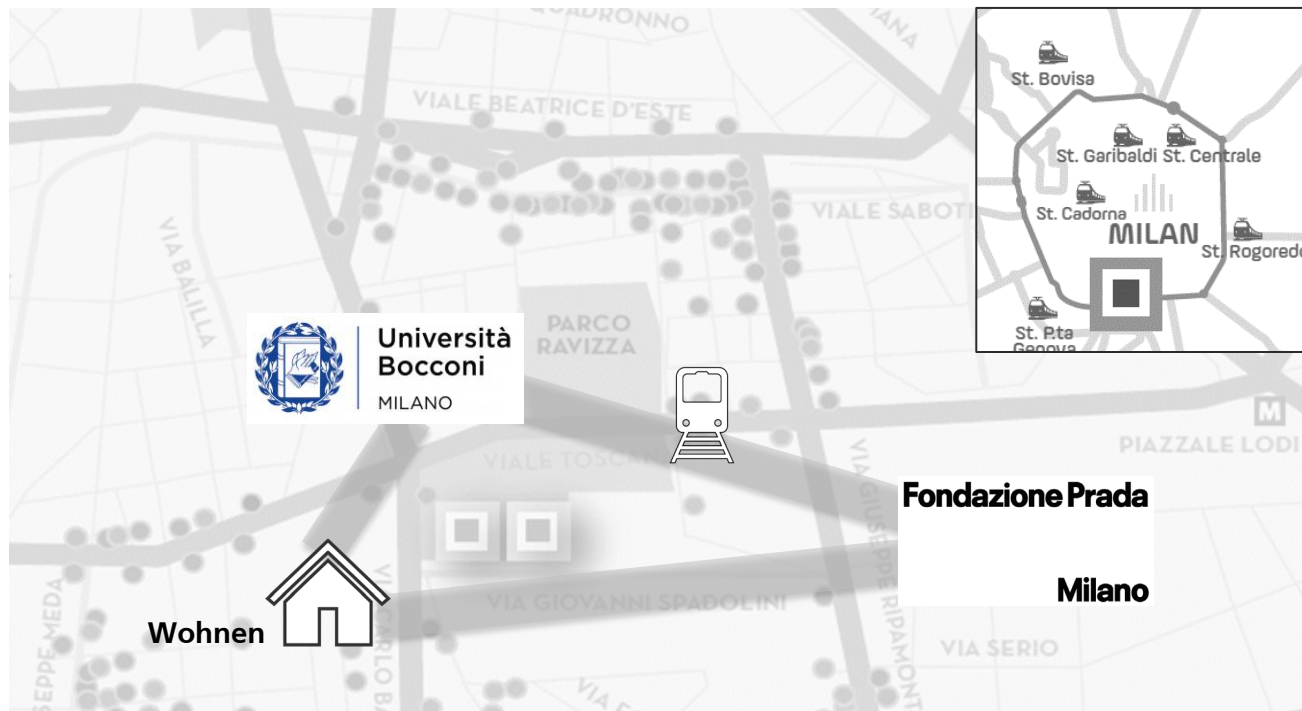


Bildung Universität Bocconi



Kultur Prada Foundation

**centroLeoni**



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

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand November 2022

# Luxemburg / Belgien

Objekt	Verkehrswert	Erbaut/ Renoviert	Fläche	Ist-Werte					Prognose	
				Netto- anfangs- rendite	Reversionary yield	Ist-Miete	Vermietungsquote <sup>4</sup>	WALT	(Ø p.a. bis 2026 <sup>5</sup> )	
									Avg. Cash Yield	IRR
	(EUR Mio.)		(m²)	(%) <sup>1</sup>	(%) <sup>2</sup>	(EUR / m²) <sup>3</sup>	(%)	(Jahre gewichtet)	(%) <sup>5</sup>	(%) <sup>5</sup>
 Luxemburg, Crescendo	94,0	2007	11.825	5,7	5,0	449,8	74,4	5,5	4,1	5,1
 Brüssel, Atlantis, Access, Bridge & Corner	79,5	2010 / 2008	32.587	6,0	7,7	197,0	71,1	3,0	6,1	4,1
<b>Gesamt LU, BE</b>	<b>173,5</b>		<b>44.412</b>	<b>5,8</b>	<b>6,2</b>	<b>334,0</b>	<b>72,9</b>	<b>4,3</b>	<b>5,0</b>	<b>4,6</b>

**1** Ist-Miete abzgl. 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 Büro geteilt durch vermietete Bürofläche **4** Vermietungsquote in m² **5** Base Case, Ø 5 Jahre bis 2026, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements  
Hinweis: Die Prognose des Verkaufsportfolios 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 Verkäufe 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. November 2022

# Crescendo, Luxembourg: Premium-Objekt am Premium-Standort

## Top-Lage

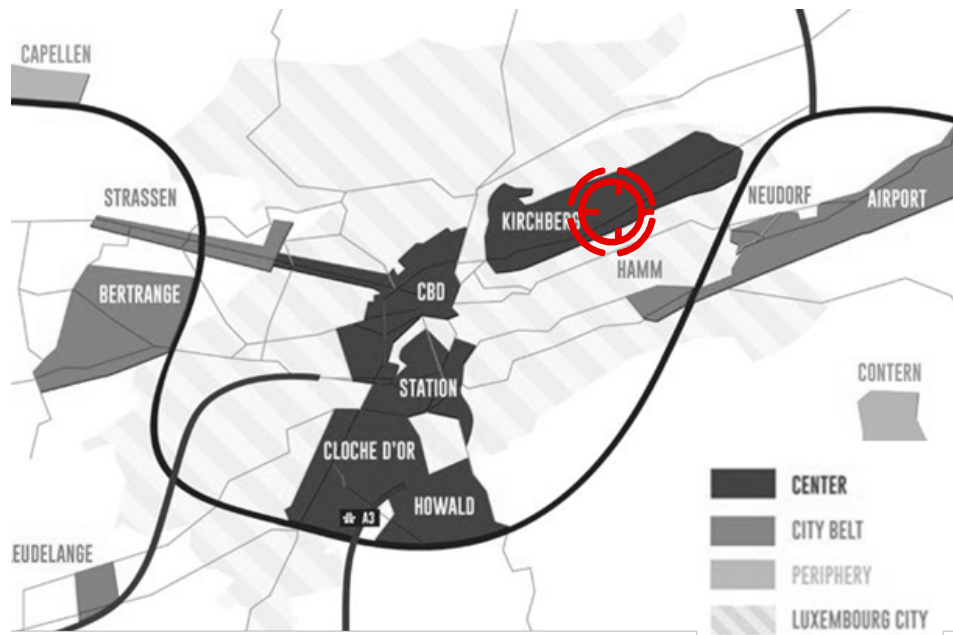
im etablierten Teilmarkt „Kirchberg“

Gebäude mit exzellenter Positionierung  
und ESG-Zertifikat

**BREEAM®**  
Very Good

## Weiteres Potenzial

durch zusätzliche Tram-Linie



Quelle (Karte): JLL Offices Luxembourg, Office Market Report Q1 2019



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand November 2022



# Atlantis, Brüssel: modernes Arbeiten mit Top-Anbindung

## Hervorragende Anbindung

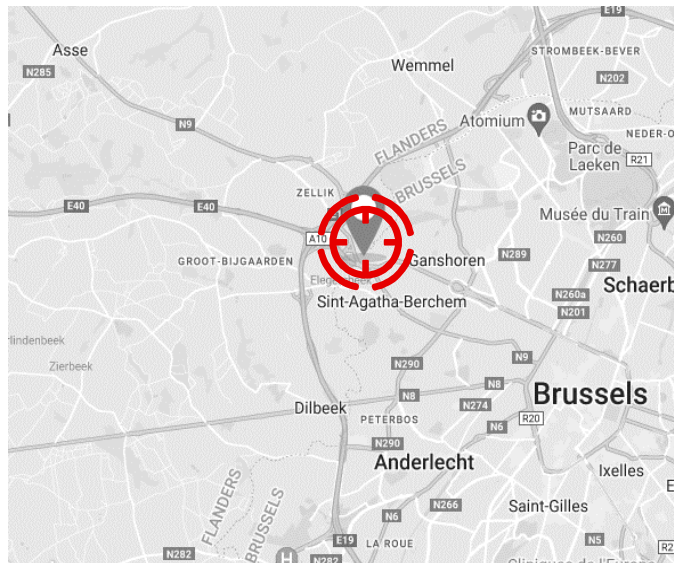
an ÖPNV und Individualverkehr

## Modernste Flächen

und sehr guter Mieter-Mix

## Gemischt genutzte Lage

aus Einzelhandelsflächen, Büro und Wohnen



Quelle: JLL



Atlantis Access




Atlantis Bridge



Atlantis Corner

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand November 2022

# Slowakei

Objekt	Verkehrswert	Erbaut/ Renoviert	Fläche	Ist-Werte					Prognose	
				Netto- anfangs- rendite	Reversionary yield	Ist-Miete	Vermietungsquote <sup>4</sup>	WALT	(Ø p.a. bis 2026 <sup>5</sup> )	
									Avg. Cash Yield	IRR
	(EUR Mio.)		(m²)	(%) <sup>1</sup>	(%) <sup>2</sup>	(EUR / m²) <sup>3</sup>	(%)	(Jahre gewichtet)	(%) <sup>5</sup>	(%) <sup>5</sup>
 Bratislava, PTC	29,4	1997 / 2007	13.561	3,6	7,5	89,2	54,4	4,7	4,9	3,6
<b>Gesamt</b>	<b>561,2</b>		<b>173.800</b>	<b>5,4</b>	<b>6,6</b>	<b>244,5</b>	<b>78,7</b>	<b>3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>4,8</b>

**1** Ist-Miete abzgl. 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 Büro geteilt durch vermietete Bürofläche **4** Vermietungsquote in m² **5** Base Case, Ø 5 Jahre bis 2026, vor Steuern, Leverage und Fondskosten, basierend auf Argusdateien des Asset Managements  
Hinweis: Ohne beurkundete/abgeschlossene Verkäufe. Die Prognose des Verkaufsportfolios 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 Verkäufe 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. November 2022



# PTC, Bratislava: Arbeiten und Einkaufen mitten im Stadtzentrum

Mitten im Zentrum von Bratislava  
mit hoher Visibilität



Quelle: OpenStreetmap

Diversifizierte Ertragsbasis aus Top-Flächen für  
Nahversorger und Büronutzer



Gebäude mit ESG-Zertifikat

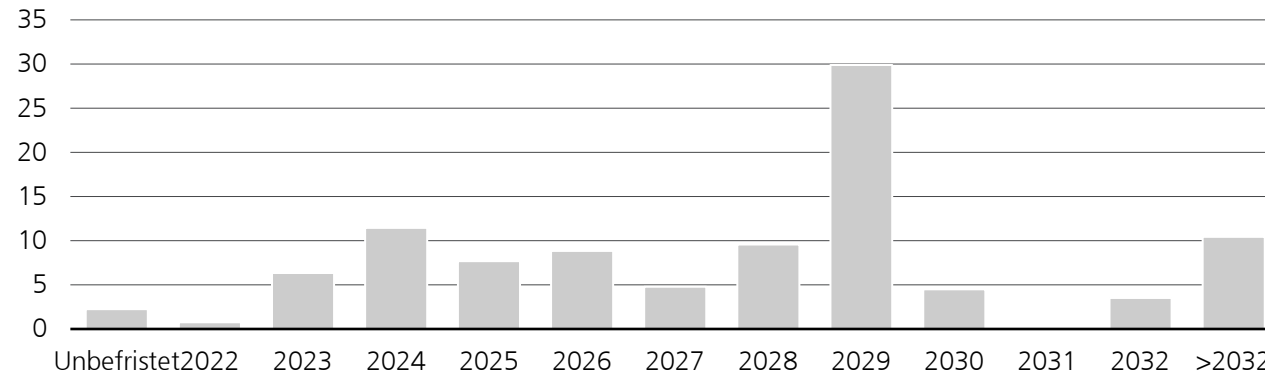
**BREEAM**<sup>®</sup>  
Very Good



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand November 2022

# Auslaufende Mietverträge<sup>1</sup>

Unter Berücksichtigung des Vertragsendes (%)

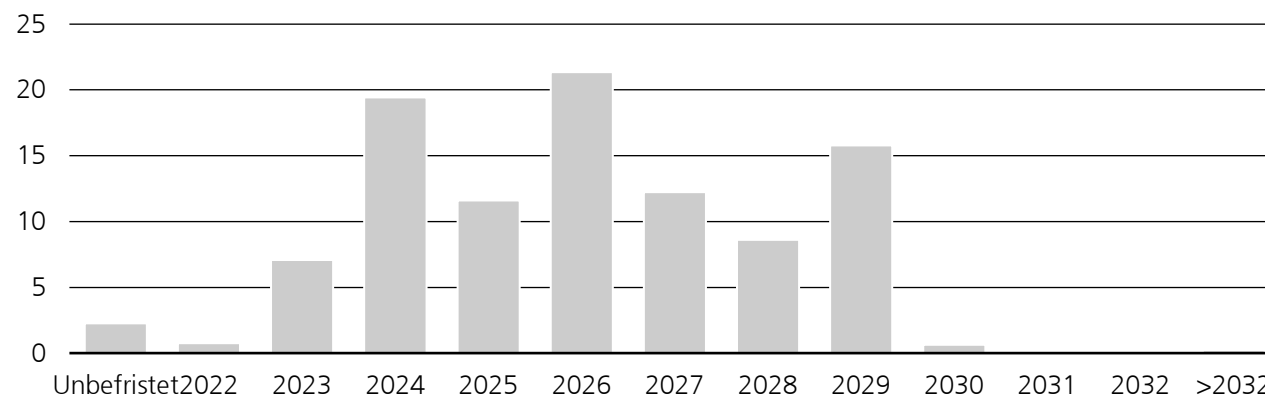


Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge  
(gewichtet nach Mieteinnahmen)

3,5 Jahre (Break Option)

5,3 Jahre (Vertragsende)

Unter Berücksichtigung von Break options (%)



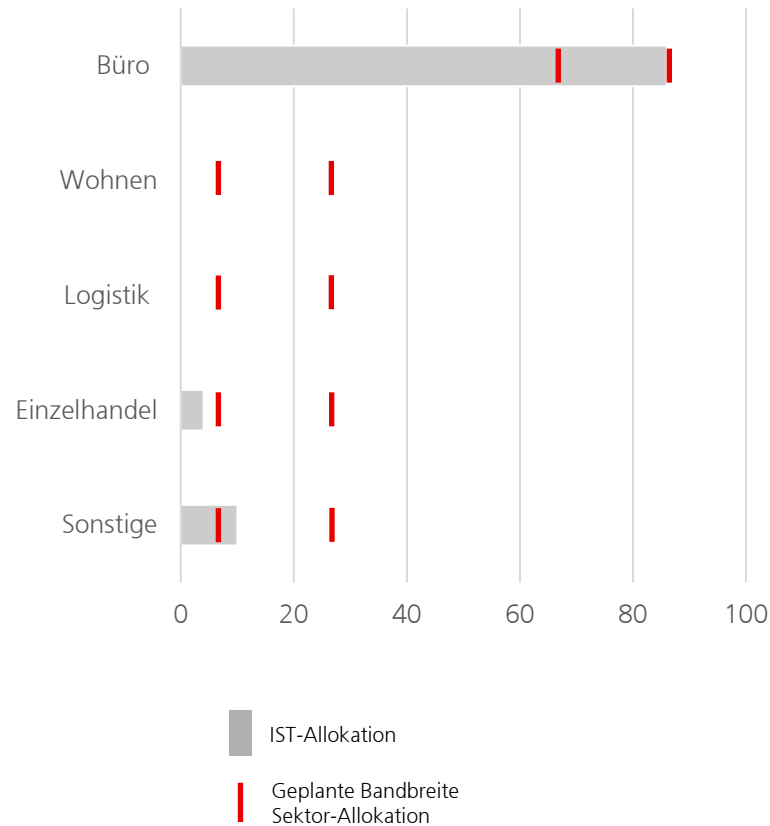
<sup>1</sup> Basis Nettomieten

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. November 2022

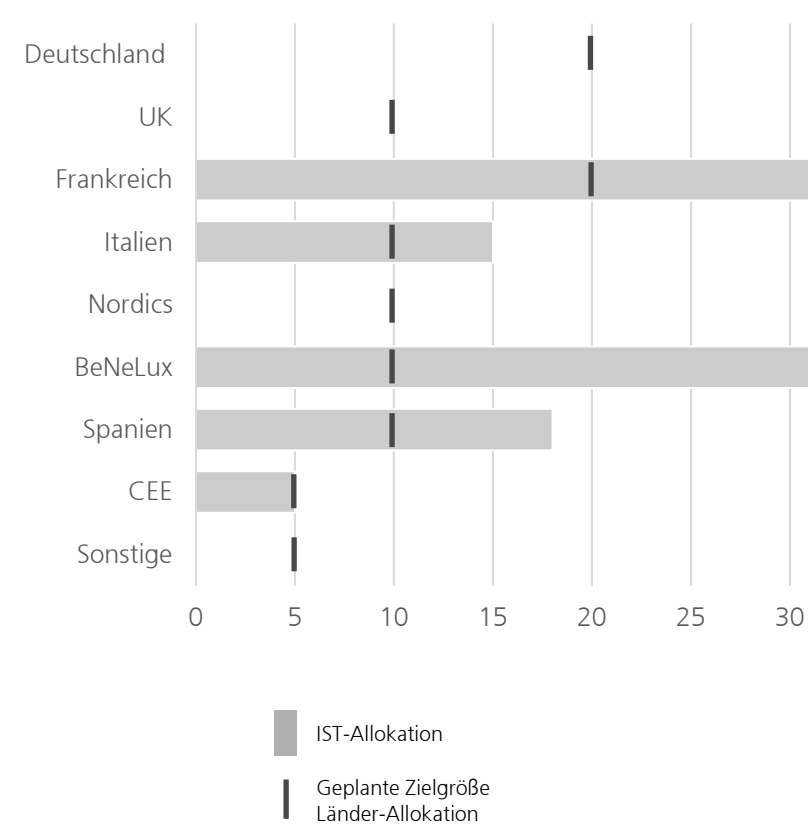
# Diversifikation über Sektoren und Regionen

IST versus geplante Allokation (mittel- bis langfristig)

**Sektoren (%)**



**Länder (%)**



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 30. November 2022  
Hinweis: In Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des Nettomittelaufkommens sowie des Marktumfeldes; Angaben: Planwerte und unverbindliche Prognosen

# SWOT-Analyse

## Stärken (Strengths)

- Sehr gute 5-Jahres-Leistungsbilanz
  - Auszeichnung als "5-Star GRESB-Fonds" 2022 zum siebten Mal in Folge
  - Attraktives Bestandsportfolio mit Wertschöpfungspotential
  - Sehr langjährige Beziehung zu Bestandsmietern (teilweise >15 Jahre)
  - Zugang zum europäischen UBS-Immobiliennetzwerk
  - Aktuell sofortiger und vollständiger Kapitalabruf
- 

## Chancen (Opportunities)

- Teilnahme an positiven Wertentwicklungen auf den europäischen Immobilienmärkten
- Partizipation an jährlichen Fondsausschüttungen
- Aktives Portfoliomanagement kann zu einem Mehrertrag führen
- Indexierte Mietverträge können zu jährlichen Mietzuwächsen führen

## Schwächen (Weakness)

- Keine Mitbestimmung der Investoren bei Anlageentscheidungen (diskretionärer Fonds)
  - Keine tägliche Fungibilität der Anteile (Beachtung der gesetzlichen Rückgabefristen)
  - Historisch bedingte Konzentrationsrisiken (z. B. Investoren)
- 

## Risiken (Threats)

- Mögliche reduzierte Fonds-Performance durch negative wirtschaftliche Gegebenheiten
- Negative Auswirkungen auf die Fondsausschüttung aufgrund von Mietausfällen
- Möglichkeit der eingeschränkten Fungibilität der Anteile bzw. befristete Rücknahmeaussetzung
- Währungsrisiken

<sup>1</sup> Basis Nettomieten

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

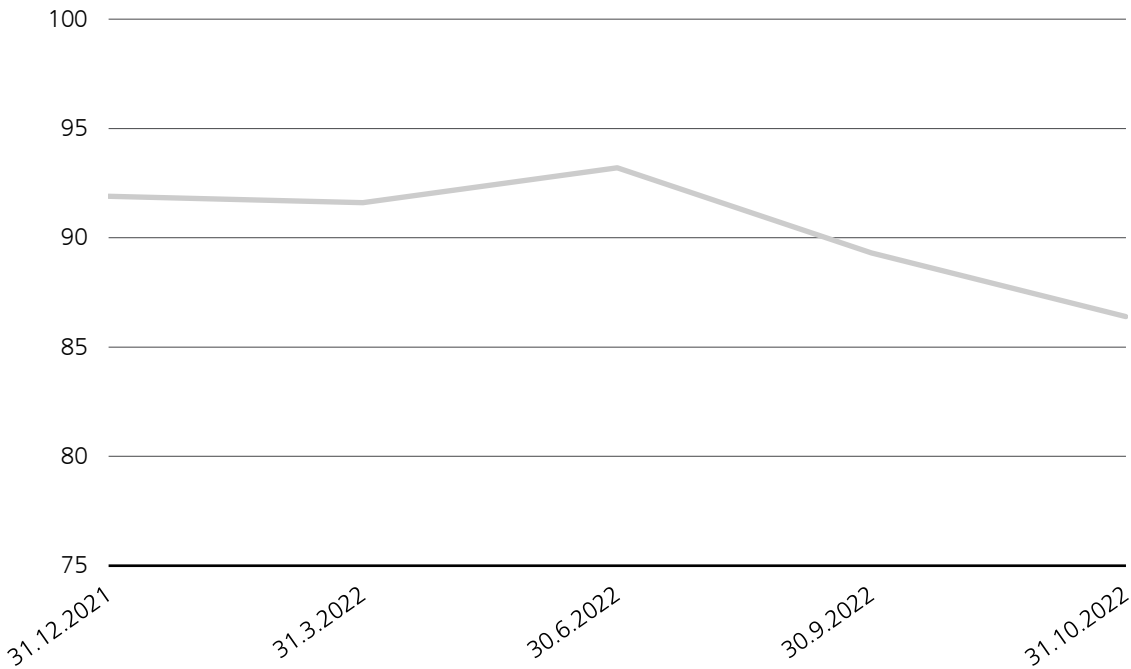
# Vermietungspipeline /-quote

## Neuvermietung

Objekt	Mieter	Fläche (ca. m²)	Abschlusswahr- scheinlichkeit (%)
Luxemburg, Crescendo	Finanzdienstleistungen	2.000	90
Luxemburg, Crescendo	Finanzdienstleistungen	1.200	70
Paris, Pleyad 2	Körperschaft	500	50
Paris, Pleyad 1	Körperschaft	350	50
Paris, Pleyad 3	Körperschaft	1.000	70
Paris, Pleyad 2	Körperschaft	500	50
Brüssel, Atlantis	Konsumgüter	1.200	100
Brüssel, Atlantis	Industrie	500	30
Brüssel, Atlantis	Pharma	1.500	80
Barcelona, WTC Almeda Park	Konsumgüter	800	100
Bratislava, Pressburg Trade Center	Körperschaft	500	50
Mailand, Centro Leoni	Dienstleistungen	500	50
<b>Summe</b>		<b>10.550</b>	<b>7.865</b>



## Vermietungsquote (ohne Incentives)<sup>1</sup>

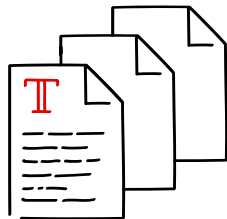


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand per Januar 2023, abweichender Stichtag für Angabe Vermietungsquote: 31.10.2022

1 In % der Bruttomieten (Nutzungsentgeltausfallquote nach BVI-Methode, ohne Stellplätze), ohne Incentives; Vermietungsstand inklusive Incentives beträgt circa 80,3%

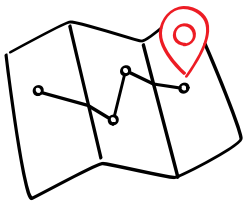
# Übersicht An- und Verkäufe zwischen 2018 – 2022<sup>1</sup> (Auswahl)

## Verkäufe



Objekt	Sektor	Closing	Kaufpreis/ Baukosten (EUR Mio.)	Letzter ermittelter Verkehrswert (EUR Mio.)	Erzielter Netto- verkaufspreis
Nürnberg, Innovum	Büro	3Q18	50,6	71,6	Deutlich über Verkehrswert
Warschau, Koszykowa 54	Büro	4Q20	19,7	26,8	Über Verkehrswert
Den Haag, Headquarter	Büro	4Q20	36,1	39,3	Leicht über Verkehrswert
Madrid, Titan 8	Büro	4Q20	52,8	52,3	Deutlich über Verkehrswert

## Ankäufe



Objekt	Sektor	Closing	Erster ermittelter Verkehrswert (EUR Mio.)
Madrid, Titan 8	Büro	1Q18	52,8
Paris, Pleyad 4.1	Büro	3Q20	42,2

## Geplant 2023

		Closing (geplant)	Mietfläche (ca. m <sup>2</sup> gesamt)
Bensheim in Exklusivität	Logistik	1Q23	10.400
Köln	Wohnen	2Q23	6.400

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

Abschnitt 3

# Benchmarking

# GRESB-Rating 2022: UBS (D) Euroinvest Immobilien ist Sector Leader

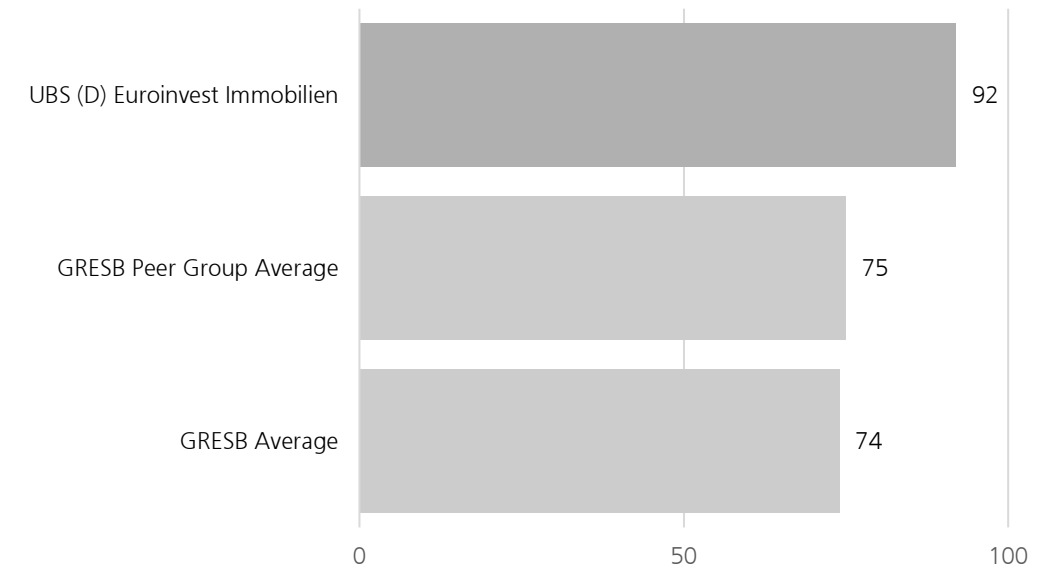
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), führendes Bewertungssystem zur Messung der ESG-Performance

## GRESB Ergebnisse Euroinvest 2022

- Erstmalige Teilnahme bereits 2011; regelmäßig mit überdurchschnittlichem Rating
- Auszeichnung als „5-Star GRESB“-Fonds – zum siebten Mal in Folge
- Sector Leader 2022



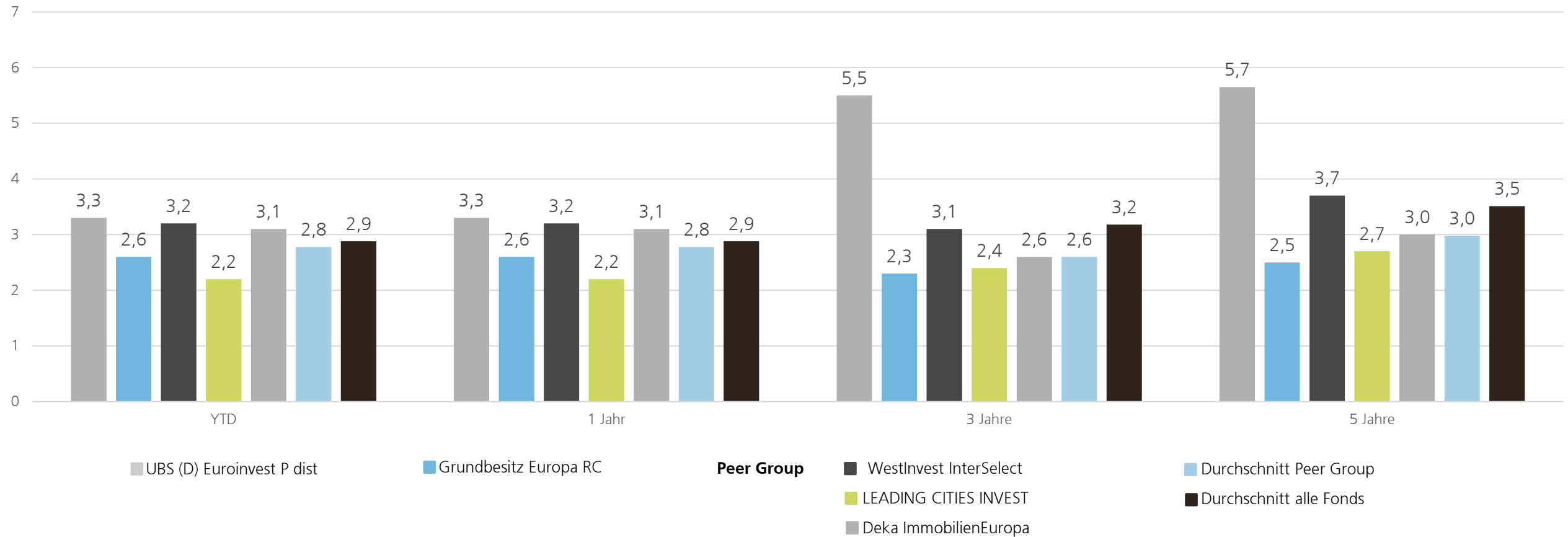
## GRESB Ergebnisse 2022 im Vergleich (Maximal erreichbare Punktzahl: 100)



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



# Vergleich Wertentwicklung (% p.a.)



**Hinweise:** Renditeangabe Euroinvest für die Anteilklasse P, nach Abzug von Gebühren. Da für die im März 2019 eingeführte Anteilklasse P noch keine historische Wertentwicklung (BVI-Methode) verfügbar ist, beruht die Renditeangabe auf einer fiktiven Rückrechnung (BVI-Methode) auf Basis der bestehenden Anteilklasse I. Dabei wurde die Wertentwicklung der Anteilklasse I vor Abzug von Gebühren um die in der Anteilklasse P relevanten Fondskosten (1,00% p.a.) gekürzt. Somit basiert die Renditeangabe nicht auf historischen Anteilpreisen der Anteilklasse P, sondern sind das Ergebnis einer retrograden, annäherungsweise Kalkulation. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vgl. auch Fonds Factsheet unter <https://www.ubs.com/de/de/asset-management/real-estate/product-offering/public-funds/euroinvest/produktinformationen.html>

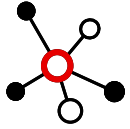
Auswahlkriterien für die Peer Group: 1. Fondsvolumen min. 500 Mio EUR, 2. Geografische Verteilung 100% Europa, 3. Nutzungsarten der Fondsimmobilen mindestens 60% Büroanteil; bei Angabe der durchschnittlichen Wertentwicklung aller offenen Immobilienpublikumsfonds wurden alle Produkte mit aktivem Vertrieb berücksichtigt.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; BVI Wertentwicklung; Grundbesitz Europa RC: Factsheet 12.2022; Stand 31. Dezember 2022

Abschnitt 4

## Ausblick / Zusammenfassung

# Ausblick



Ausbau des Bestandsportfolios; neben Büro auch andere Nutzungsarten (Nahversorger / Logistik / Wohnen); aktuell zwei Logistikimmobilien in Prüfung, eine bereits in Exklusivität



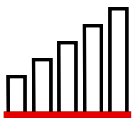
Development-Potenzial des Bestandsportfolios heben



Weiterer Ausbau der ESG-Parameter (u. a. CRREM<sup>1</sup>-Dekarbonisierungspfad, Maßnahmen auf Objektebene)



Fokus weiterhin auf regelmäßige und nachhaltige Fondsausschüttungen



Aktives Management soll zu attraktiven Performance-Kennzahlen führen

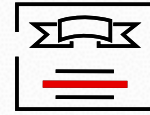
<sup>1</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor; weitere Informationen unter [www.crrem.eu](http://www.crrem.eu)

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

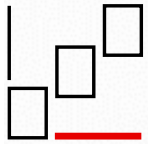
# Renditeprognose bis 2026: bis zu 5% p.a.<sup>1</sup>



Aktives Fondsmanagement



Hochwertige Mietflächen



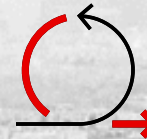
Strukturiertes Portfolio mit Potenzial



Sehr gute Objektlagen



Beachtung von ESG-Aspekten



Flexible Mietflächen



UBS Mitarbeiter vor Ort



Laufende Betreuung der Mieter

<sup>1</sup> Unverbindliche Prognose Anteilklasse P bis 2026, nach Abzug von Gebühren; Bereich von "Worst Case" bis "Base Case", Total Return nach BVI-Methode; bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung dieser Anlage und/oder den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist; wieviel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage/das Produkt halten.  
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2023

Abschnitt 5

# Anhang

# Risiken

Mit einer Anlage in den Fonds können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein

## Preisänderungsrisiko

Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.

## Marktrisiken

Immobilienrisiko: Infolge von z. B. Leerständen, Mieterinsolvenzen, sinkender Standortqualität, reduzierter Flächennachfrage können die Mieterträge sinken. Sinkende Mieterträge können negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben, ebenso wie Marktänderungen oder Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen bei einer Immobilie. Auch das Steuerrecht kann die Erträge von Immobilien beeinflussen.

Risiken aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: Bei indirektem Erwerb von Immobilien über eine Gesellschaft können sich neben den Immobilienrisiken auch Risiken aus Gesellschafts- oder Steuerrechtsänderungen ergeben.

Währungsrisiken: Mögliche Währungsverluste aufgrund von Wechselkursschwankungen sofern Vermögenswerte, laufende Einnahmen oder Ausgaben in Fremdwährung nicht vollständig gegen Wechselkursschwankungen abgesichert sind.

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

# Risiken

## Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Sondervermögens haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Beispielhaft sind die in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Risikoarten Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kontrahentenrisiko und operationelles Risiko zu nennen. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt lassen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken unterteilen

Physische Risiken können sich als Folgen einzelner Extremwetterereignisse (z.B. Hitze- und Trockenperioden oder Überflutungen) ergeben oder sich als langfristige Veränderung klimatischer und ökologischer Bedingungen manifestieren. Realisieren sich physische Risiken zum Beispiel durch Klimaveränderung oder Naturkatastrophen, so kann dies zu direkten Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit von Immobilien des Sondervermögens führen oder auch indirekte Wertverluste bewirken, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region beeinträchtigt wird oder die Mietersuche erschwert oder unmöglich wird.

Transitionsrisiken umfassen Risiken, die aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft resultieren. Politische Maßnahmen, wie z. B. der Kohleausstieg können eine Verteuerung und /oder Verknappung fossiler Energieträger zur Folge haben. Nationale und europäische Standards zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden können zu steigenden Investitionskosten durch erforderliche Sanierungen von Gebäuden und Anlagen führen. Zudem können sich Transitionsrisiken in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

Nachhaltigkeitsrisiken der Bereiche Klima und Umwelt stehen dabei in einer dynamischen Wechselbeziehung. Eine starke Zunahme an physischen Risiken würde eine abruptere Umstellung der Wirtschaft erfordern, was im Gegenzug zu höheren Transitionsrisiken führt. Wird die notwendige Reduzierung von Treibhausgasen nicht vorgenommen, steigen wiederum physische Risiken und Handlungsdruck.

Ferner können sich Nachhaltigkeitsrisiken und nicht nachhaltiges Handeln in erheblichem Umfang auf die Reputation des Sondervermögens und der Gesellschaft auswirken und zu Vertrauensverlusten bei Vertragspartnern und Mitarbeitern führen.

Finanzielle Schäden können entstehen durch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die sich negativ auf den Wert des Sondervermögens auswirken.

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

# Risiken

## Risiken aus einer eingeschränkten Rückgabemöglichkeit / Aussetzung der Rückgabe

Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist (24 Monate) und der Ankündigungsfrist zur Anteilsrückgabe (12 Monate) können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände während dieser Zeitspanne gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der Anleger vom Beginn der Mindesthaltefrist bzw. der Ankündigung zur Rückgabe bis zum Rückgabzeitpunkt Wertverluste erleidet. Dieses Risiko gilt ebenso für Anleger, die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben und die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Risiko aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anders als Bestandsanleger die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, können danach investierende Anleger nicht von einem Freibetrag profitieren. Daher können sie auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Ankündigungsfrist und damit – im Vergleich zu Bestandsanlegern – nur mit Verzögerung reagieren. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiko: Immobilien können –anders als z. B. Aktien –nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, reichen die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel möglicherweise nicht aus, um diese Anteilrückgaben zu bedienen. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme der Anteile zeitweise aussetzen. In der Folge können Anleger ggf. längere Zeit nicht über ihr investiertes Kapital verfügen. Letztlich kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Dies kann oft nur schrittweise oder zu ungünstigen Preisen möglich sein. Ein Anleger muss unter Umständen auf die Rückzahlung seines eingezahlten Kapitals bis zur vollständigen Abwicklung des Fonds warten. Der Erlös kann erheblich unter dem Wert des eingezahlten Kapitals liegen.

## Kreditrisiko

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Hinweis: Eine ausführliche Beschreibung der Risiken finden Sie im Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts des Fonds.  
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Stand Januar 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](https://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 erwarteten 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](https://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](https://ubs.com/funds).

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter [ubs.com/am-glossary](https://ubs.com/am-glossary)

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

# Kontaktinformation

## **UBS Real Estate GmbH**

Postfach 101453  
D-80088 München

+49-89-206 095 0

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG

