

UBS-EI

Halbjahresbericht zum 28. Februar 2025

UBS (D) Euroinvest Immobilien

UBS Real Estate GmbH

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



US-Personen

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

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

In Frankreich ansässige Personen

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

Anteilklassen

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

Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilklasse Q und P am 1. Januar 2019 ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind ab dem 1. Januar 2019 solche der Anteilklasse I. Die Währung der drei Anteilklassen lautet auf Euro (siehe Verkaufsprospekt mit Anlagebedingungen des UBS (D) Euroinvest Immobilien vom 1. November 2024).

Hinweis:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)	11
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28.2.2025	12
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 28.2.2025	16
Vermögensaufstellung zum 28.2.2025 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	18
Vermögensaufstellung zum 28.2.2025 Teil II: Bestand der Liquidität	27
Vermögensaufstellung zum 28.2.2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung	28
Übersicht: Bewertung, Vermietung	32
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	35
Vermerk zum ökologischen Wandel	39
Ausweis der Immobilienfondsquoten	41
Gremien	42

Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien	Gesamtfondsvermögen Stand 28.2.2025	Anteilklasse I Stand 28.2.2025	Anteilklasse Q Stand 28.2.2025	Anteilklasse P Stand 28.2.2025
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772616	DE0009772616	DE000A111Z11	DE000A111Z29
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 261	977 261	A111Z1	A111Z2
Auflagedatum	28.9.1999	1.3.2019	14.3.2019	16.4.2019

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	EUR 462,0 Mio.	EUR 441,2 Mio.	EUR 4,2 Mio.	EUR 16,6 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 590,8 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 408,2 Mio.			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 182,6 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	15			
davon direkt gehalten	10			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5			
Gesamtnutzfläche	191.083 m ²			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	77,6%			
Fremdkapitalquote	27,7%			

Veränderungen im Berichtszeitraum

Netto-Mittelabfluss ²	EUR 5,2 Mio.	EUR 1,9 Mio.	EUR 1,0 Mio.	EUR 2,3 Mio.
Netto-Mittelzufluss ²	EUR 0,3 Mio.	TEUR 0,3	TEUR 10,4	EUR 0,3 Mio.
Ausschüttung am		19.12.2024	19.12.2024	19.12.2024
Ausschüttung je Anteil		EUR 0,10	EUR 0,07	EUR 0,08
BVI-Rendite ³ 1.9.2024 bis 28.2.2025		-0,4% ⁴	-0,5%	-0,6%
BVI-Rendite ³ seit Auflegung		130,9% ⁵	26,7% ⁷	23,4% ⁸
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 11,09	EUR 10,45	EUR 10,35
Ausgabepreis		EUR 11,09	EUR 10,97	EUR 10,87
Verwaltungsvergütungssatz		bis zu 0,66% p.a. ⁶	bis zu 0,66% p.a. ⁶	bis zu 1,00% p.a. ⁶

¹ Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

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

³ Die Berechnungsmethode erfolgt nach Unterlagen des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI); Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert.

⁴ Der Gesamt-Fonds ging ab 1. März 2019 auf die Anteilklasse I über.

⁵ Seit Auflegung am 28. September 1999

⁶ Die Verwaltungsvergütung bezieht sich auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert bezogen auf das anteilige Sondervermögen.

⁷ Seit Auflegung am 14. März 2019

⁸ Seit Auflegung am 16. April 2019

Tätigkeitsbericht

Europäische Immobilienmärkte

Nach einem deutlicheren Wachstum von 0,4% im 3. Quartal 2024, gestützt unter anderem durch die olympischen Spiele in Paris, ist die Wirtschaft der Eurozone im 4. Quartal 2024 um 0,1% gewachsen. Damit konnte im Jahr 2024 mit 0,7% Wachstum im Vorjahresvergleich eine leichte Verbesserung verzeichnet werden. Stützend wirkte dabei einmal mehr der private Konsum, während sich die Industrie nach wie vor schwach präsentiert. Das zeigt sich auch in der unterschiedlichen Performance der einzelnen Volkswirtschaften. In Deutschland wurde ein weiteres Jahr mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung festgestellt, während beispielsweise die dienstleistungsorientierte spanische Wirtschaft weiterhin stark wächst. Der private Konsum bleibt weiter vom starken Arbeitsmarkt gestützt. Auch im 4. Quartal 2024 ist die Gesamtbeschäftigung der Eurozone nochmals um 0,1% gewachsen. Für das Gesamtjahr lag das Wachstum bei 0,6%. Die Arbeitslosenquote entsprach analog mit 6,3% im Dezember um 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Nachdem die Inflation in der Eurozone im zweiten Halbjahr 2024 zwischenzeitlich unter das Ziel von 2,0% gefallen war, ist die Teuerungsrate seither wieder gestiegen und befand sich im Januar 2025 bei 2,5%. Die EZB betrachtet den Disflationsprozess dennoch auf Kurs und senkte die Leitzinsen sowohl im Dezember 2024, wie auch im Januar 2025 um je 25 Basispunkte auf einen Einlagenzins von aktuell 2,8%.

Nachdem das jährliche Investitionsvolumen in Europa stark eingebrochen ist, hat die Richtungsänderung bei der Zinsentwicklung die Situation leicht verbessert. Die Daten für das 4. Quartal 2024 zeichnen einen Anstieg des jährlichen Transaktionsvolumen von etwa 11,0% ab. Im Gesamtjahr 2024 resultiert ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 4,0% im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere Transaktionen im Logistik- (11,0% im Vorjahresvergleich für das Gesamtjahr 2024, 7,0% im 4. Quartal) und Wohnsegment (12,0% für 2024, 22,0% im 4. Quartal) haben wieder zugenommen. Die jährlichen Bürotransaktionsvolumina verzeichnen hingegen weiterhin Rückgänge (-10,0%), obwohl sich auch hier im 4. Quartal (5,0% gegenüber dem Vorjahr) eine leicht höhere Aktivität abzeichnet. Die langsame Erholung auf den Transaktionsmärkten steht in engem Zusammenhang mit der Stabilisierung der Renditen. Von den 599 von CBRE beobachteten Märkten verzeichneten 51,0% im Jahresverlauf 2024 stabile Renditen. Im 4. Quartal wurden bei knapp einem Viertel der Märkte wieder rückläufige Renditen und damit steigende Preise festgestellt.

Die kommerziellen Nutzermärkte bleiben von der geringen konjunkturellen Dynamik und den strukturellen Veränderungen betroffen. Durch die geringe Auswirkung der schwachen Konjunktur auf den Arbeitsmarkt sind aber auch die Auswirkungen auf den Büromarkt geringer. Dennoch ist die Nachfrage nach Büroflächen leicht gesunken. Das ist einerseits auf Abschwung bedingte Einsparungen von Betriebskosten, insbesondere aber auf die hybride Arbeitswelt zurückzuführen. So stieg die europäische Leerstandsquote im Jahr 2024 weiter an. Mit 0,3 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr blieb der Anstieg aber gering. Während das hybride Arbeiten die Quantität des Flächenbedarfs nach wie vor also leicht verringert, bleiben die Qualitätsanforderungen deutlich erhöht. In der Folge sind die europäischen Spitzenmieten auch im 4. Quartal 2024 im europäischen Durchschnitt um 5,3% im Vorjahresvergleich gestiegen. Auch der Einzelhandelsmarkt wird von der anhaltenden strukturellen Verschiebung vom stationären in den Onlinehandel geprägt. Daneben drückt die hohe geopolitische Unsicherheit trotz wiederkehrendem Reallohnwachstum auf die Konsumentenstimmung. Dennoch erholt sich der

europäische Verkaufsflächenmarkt leicht nach einem Jahrzehnt starken Gegenwinds durch den Onlinehandel, dessen Wachstum durch die Pandemie deutlich beschleunigt wurde. In den Innenstädten haben sich im Zuge der Umstrukturierungen vermehrt Anbieter aus der Gesundheits-, Beauty- und Sportbranche angesiedelt und die Spitzenmieten konnten im Jahr 2024 mit durchschnittlich 2,9% wieder deutlicheres Wachstum verzeichnen.

Die Fundamentaldaten des Nutzermarktes für Logistikimmobilien präsentierten sich trotz des herausfordernden Umfelds anhaltend recht stabil. Der Flächenumsatz im Jahr 2024 entsprach gemäß CBRE etwa dem des Vorjahres. Der Leerstand ist im 2. Halbjahr leicht weiter gestiegen und lag Ende des Jahres 2024 bei 4,6%. Das starke Wachstum der Spitzenmieten hat sich in der Folge verlangsamt, bleibt aber mit 2,9% anhaltend positiv, was auf eine nach wie vor begrenzte Verfügbarkeit an höherwertigen, ESG-konformen Gebäuden hindeutet.

Der europäische Wohnungsmarkt bleibt von der starken Nachfrage geprägt. Da die Bautätigkeit wenig Erholung zeigt, ist mit einer weiteren Verknappung des Wohnraums und damit weiteren Mietpreissteigerungen zu rechnen. Folglich sind die Durchschnittsmieten auch im 4. Quartal 2023 im europäischen Durchschnitt um 4,0% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, wobei der Durchschnitt maßgeblich durch das starke Wachstum in Spanien getrieben wurde. Dennoch lag das durchschnittliche jährliche Wachstum auch ohne die spanischen Märkte noch bei 3,4%

Quellen:

Eurostat (14 February 2025) GDP and employment both up by 0,1% in the euro area.
Oxford Economics (14 February 2025) Data Insight – Eurozone: Q4 saw marginal growth blip, not stagnation.
Eurostat (14 February 2025) GDP and employment both up by 0,1% in the euro area.
Eurostat (30 January 2025) Euro area unemployment at 6,3%.
Refinitiv DataStream (n.d.) Restricted access – data retrieved Feb 27, 2025.
European Central Bank (30 January 2025) Combined monetary policy decisions and statement
MSCI Capital Trends Europe 2024
CBRE ERIX Yields (December 2024) VAS Monthly Yields Report (restricted access, retrieved 17 December 2024)
PMA (2024 Q4) European Office Service

Performance

Im Berichtszeitraum (1. September 2024 bis 28. Februar 2025) betrug die Halbjahres-Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach BVI-Methode -0,4%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 28. Februar 2025 auf -0,4% p.a. Für die Anteilklasse Q betrug die Halbjahres-Performance -0,5%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 28. Februar 2025 auf -0,4% p.a. Für die Anteilklasse P betrug die Halbjahres-Performance -0,6%. Die rollierende 12-Monats-Performance belief sich zum 28. Februar 2025 auf -0,8% p.a.

Die Performance in allen drei Anteilklassen ist das Ergebnis des anhaltend herausfordernden Marktumfeldes: zum einen ist der Nettoertrag aufgrund der anhaltend schwachen gesamteuropäischen Konjunktur geringer ausgefallen, und zum anderen ist die Nachfrage insbesondere nach Büroimmobilien noch zu gering, um auf der Bewertungsseite wieder positive Ergebnisse zu erzielen.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des Fonds betrug zum 28. Februar 2025 35,2 Millionen Euro bzw. 7,6%.

Vermietung

Die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens lag zum 28. Februar 2025 bei 22,4%. Wird der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z. B. mietfreie Zeiten) nicht in die

Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 20,2%.

Somit ist die Leerstandsquote aktuell höher als üblich (< 10,0%), was insbesondere auf das in vielen europäischen Ländern nur mäßige Wirtschaftswachstum zurückzuführen ist. So liegen die meisten Mietgesuche daher weiterhin im Bereich von unter 1.000 m². Im ersten Quartal 2025 verzeichnen wir wieder vermehrt Nachfrage nach größeren Mietflächen, so dass wir für die Vermietungsleistung im Gesamtjahr 2025 verhalten optimistisch sind. Auch bei laufenden Verhandlungen mit Bestandsmietern stellen wir fest, dass sich der Flächenbedarf wieder erhöht hat und die Mieter wieder bereit sind, längere Mietvertragslaufzeiten (> 5 Jahre) einzugehen.

Auslaufende Mietverträge

Für das Jahr 2025 ist zum Stichtag 28. Februar 2025 ein Anteil von 9,7% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen. Die weitaus größten Anteile hiervon entfallen auf die Objekte „WTC Almeda Park“ (ca. 3,3%), „Pleyad 1+2“ (ca. 2,9%) und „Centro Leoni“ (ca. 2,3%). Für „WTC Almeda Park“ rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%, für „Pleyad 1+2“ mit 30,0% und für „Centro Leoni“ ebenfalls mit 10,0%. Die übrigen 1,3% verteilen sich auf vier andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%. Für das Jahr 2026 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 27,2%. Die größten Anteile entfallen auf die Objekte „WTC Almeda Park“ (10,6%), „Centro Leoni“ (ca. 7,0%), „Crescendo“ (ca. 3,0%) und „Pleyad 4“ (ca. 2,6%). Für „WTC Almeda Park“ rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%, für „Centro Leoni“ mit 30,0%, für „Crescendo“ mit 10,0% und für „Pleyad 4“ ebenfalls mit 10,0%. Die übrigen 4,0% verteilen sich auf vier andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer niedrigen Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%.

Risikomanagement

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

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

Ergebnisse zu den Primären Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden somit vierteljährlich an die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Interne Revision übermittelt. Halbjährlich kommen Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken hinzu, so dass diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings. Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Interne Revision der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten quartalsweise einen Risikobericht mit den Primären Risiken, der eine Beurteilung der Risikosituation der Gesellschaft aber auch des AIF-Sondervermögens enthält. Dieser Bericht wird mit dem anschließenden quartärlchen Risk Committee mit der Geschäftsleitung und der Internen Revision erörtert. Halbjährlich wird dieser Risikoreport mit Reputationsrisiken sowie operationellen und strategischen Risiken komplettiert. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Nachhaltigkeitsrisiken

Bei diesen erfolgt eine umfassende Integration in die bestehende Organisation und das Risikomanagement der UBS Real Estate GmbH. So wird beispielsweise das Nachhaltigkeitsrisiko in den bestehenden Due Diligence Prozess bei dem Ankauf einer Immobilie integriert. Bereits im Ankaufprozess werden die relevanten Informationen zu möglichen Nachhaltigkeitsrisiken der Investitionsobjekte identifiziert, analysiert und in den Entscheidungsprozess eingespeist. Der Bereich Fund Administration (FA) überprüft die Einhaltung der entsprechenden internen Vorgaben auf die Primärrisiken. Zusammen mit der Compliance and Operational Risk Control (CORC) Funktion, die potentielle operationelle Auswirkungen, aber auch eventuelle reputationelle Risiken bewertet, berichtet der Bereich FA in Bezug auf Primäre Risiken im Rahmen des Risiko Committees an die Geschäftsleitung, so dass Aufgaben aber auch Verantwortlichkeiten in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken innerhalb des Risikomanagement Prozesses der UBS Real Estate GmbH definiert sind.

Adressausfallrisiken

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

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

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

Konditionen oder aus dem Ausfall von Mietern entgegengewirkt. Eine laufende Überwachung offener Mietforderungen vervollständigt diesen Prozess.

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Marktpreisrisiken

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

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

Abwärtsrisiken bestehen derzeit insbesondere aufgrund der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine, dem Nahost-Konflikt sowie durch die von der US-amerikanischen Administration herbeigeführten potenziellen außenpolitischen Veränderungen. Diese Abwärtsrisiken könnten zunehmend globale Auswirkungen auf die politischen und wirtschaftlichen Strukturen haben. Sollten die Unsicherheiten und Gefahren, z.B. aufgrund von Handelskriegen, weiter zunehmen, sind deutliche negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und damit auf die Immobilienmärkte möglich. Diesen könnte sich dann auch das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien nicht entziehen.

Leveragerisiko

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

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z.B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand; der Anteil an offenen Währungspositionen beträgt 0,5%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 16 eingegangen.

Operationelle Risiken

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des AIF-Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationelle Risiken für das AIF-Sondervermögen resultieren aus internen und externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate GmbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für identifizierte Risiken entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Das operationelle Risiko besteht im engeren Sinn aus personellen, organisatorischen, technischen und Notfall-/Katastrophenrisiken. Die vorstehend genannten Unterkategorien werden unter „Prozessrisiken“ subsumiert. Darüber hinaus werden außerdem Compliance-, Rechts-, Steuer- und Reputationsrisiken berücksichtigt.

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

Strategische Ausrichtung und Ausblick

Die eingeschlagene Strategie hin zu einem europaweit diversifizierten Multi-Sektor-Fonds wollen wir weiter fortsetzen. Für das Jahr 2025 sind hierfür selektiv Verkäufe in Prüfung, um aus der erzielten verfügbaren Liquidität die Durchmischung im Portfolio hinsichtlich Nutzungsarten weiter zu verbessern.

Auch wenn wir im ersten Quartal 2025 wieder etwas mehr Nachfrage nach Mietflächen verzeichnen konnten, wird es für das Gesamtjahr erforderlich sein, im Asset Management weiterhin sehr fokussiert zu bleiben und die Immobilien des Sondervermögens mit der Umsetzung von technischen Maßnahmen und der Ausweitung des Serviceangebots für Bestands- und Neumieter attraktiv zu halten. Alle unsere Anstrengungen haben zum Ziel, die Vermietungsquote des Fonds von einem aktuell niedrigeren Niveau wieder zu erhöhen.

Die vor uns liegenden Herausforderungen werden wir weiterhin mit unserem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz angehen. Dazu zählt insbesondere auch, die ESG-Performance des Bestandsportfolio weiter zu optimieren.

UBS Real Estate GmbH



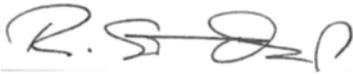
Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer



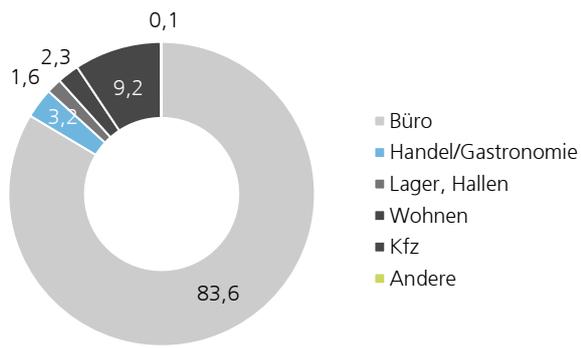
Gunnar Herm
Geschäftsführer



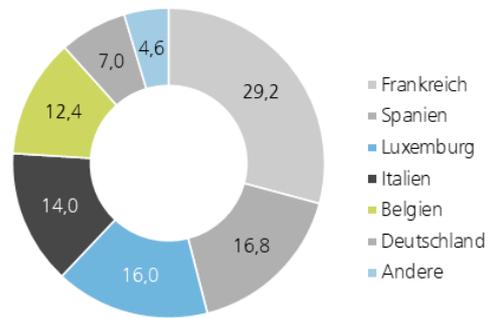
Raphael Schmidt-Richter
Geschäftsführer

München, 2. April 2025

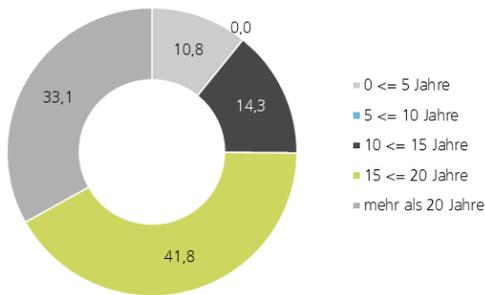
Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)¹



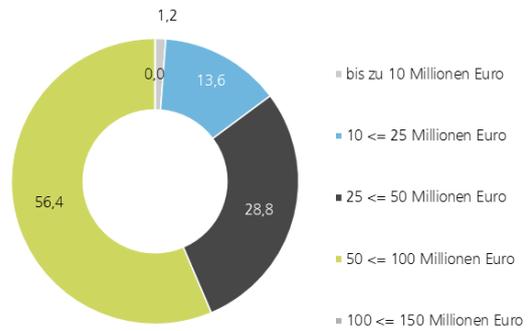
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (in %)¹



Größenklassen der Fondsimmobilien (in %)¹



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

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften, anteilig) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite (Ausland)	110.693	18,7	31.831	5,4
Euro-Kredite (Inland)	21.500	3,6	0.000	0,0
Gesamt	132.193	22,3	31.831	5,4

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 27,7% der Summe der Verkehrswerte nach § 254 KAGB auf, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß dem Beteiligungsanteil eingerechnet sind. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von 15,0 Millionen Euro, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des AIF-Sondervermögens gewährt wurden. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für die Fremdkapitalaufnahme der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien in Höhe von 126,5 Millionen Euro zur Verfügung.

Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

	EUR in %
Unter 1 Jahr	34,6
1 – 2 Jahre	27,9
2 – 5 Jahre	37,5
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Zinsbindungsfristen

	EUR in %
Unter 1 Jahr	71,7
1 – 2 Jahre	0,0
2 – 5 Jahre	28,3
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Polnische Zloty	2.300	0,5
Gesamt	2.300	0,5

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Alle Angaben in Mio. EUR	29.2.2025	31.8.2024	31.8.2023	31.8.2022
Immobilien	408,2	410,9	419,7	369,8
Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	123,9	113,1	113,2	110,7
Liquiditätsanlagen	35,2	46,4	64,2	107,0
Sonstige Vermögensgegenstände	89,3	93,1	92,1	85,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 194,6	./. 190,6	./. 189,6	./. 168,7
Fondsvermögen	462,0	472,9	499,6	504,6

Anteilklasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	441,2	448,9	470,2	470,6
Anteilumlauf (Stück)	39.796.044	39.968.620	40.981.513	41.200.307
Anteilwert (EUR)	11,09	11,23	11,47	11,42
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,10	0,23	0,22
Tag der Ausschüttung		19.12.2024	21.12.2023	22.12.2022

Anteilklasse Q

Fondsvermögen in EUR Mio.	4,2	5,2	7,7	13,9
Anteilumlauf (Stück)	399.252.590	495.913.073	697.596.858	1.243.722.632
Anteilwert (EUR)	10,45	10,57	11,02	11,20
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)				
Tag der Zwischenausschüttung				
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,07	0,44	0,44
Tag der Ausschüttung		19.12.2024	21.12.2023	22.12.2022

Anteilklasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	16,6	18,8	21,7	20,0
Anteilumlauf (Stück)	1.602.885.158	1.791.450.196	1.983.025.835	1.803.212.728
Anteilwert (EUR)	10,35	10,49	10,93	11,10
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)				
Tag der Zwischenausschüttung				
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,08	0,39	0,39
Tag der Ausschüttung		19.12.2024	21.12.2023	22.12.2022

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28.2.2025

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		24.240.000,00	5,3
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		383.990.000,06	83,1
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			408.230.000,06	88,4
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		123.902.879,51	26,8
			123.902.879,51	26,8
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(2.300.072,16)		35.162.478,92	7,6
			35.162.478,92	7,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		27.160.154,96	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		38.253.097,36	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		390.706,21	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.048.945,67	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.437.281,20	
			89.290.185,40	19,3
Summe Vermögensgegenstände			656.585.543,89	142,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	107.192.500,00	132.192.500,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.226,22	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.904.836,65	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.896.774,11	
			155.992.884,54	33,8
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		38.619.002,18	8,3
Summe Schulden			194.611.886,72	42,1
C. Fondsvermögen			461.973.657,17	100,0

Anteilklasse I	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		23.150.473,37	5,3
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		366.730.621,78	83,1
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			389.881.095,15	88,4
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		118.333.758,79	
			118.333.758,79	26,8
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(2.196.689,74)		33.582.014,52	
			33.582.014,52	7,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.939.374,76	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.533.717,49	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		373.144,96	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.911.903,28	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.518.677,15	
			85.276.817,64	19,3
Summe Vermögensgegenstände			627.073.686,10	142,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	102.374.468,53	126.520.781,82	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.171,10	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.965.217,17	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.766.571,45	
			148.981.399,34	33,8
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.883.175,81	8,3
Summe Schulden			185.864.575,15	42,1
C. Fondsvermögen			441.209.110,95	100,0

Anteilklasse Q	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		218.996,58	5,3
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.469.162,35	83,1
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,0
			3.688.158,93	88,4
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.119.402,08	
			1.119.402,08	26,8
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(20.780,03)		317.675,85	
			317.675,85	7,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		245.378,75	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		345.598,08	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.529,84	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		27.545,74	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		184.640,86	
			806.693,27	19,3
Summe Vermögensgegenstände			5.931.930,13	142,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	968.431,95	1.194.294,76	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-11,08	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		188.865,00	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00))		26.170,94	
			1.409.319,62	33,8
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		348.903,86	8,3
Summe Schulden			1.758.223,48	42,1
C. Fondsvermögen			4.173.706,65	100,0

Anteilklasse P	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 18)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		870.530,05	5,3
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		13.790.215,93	83,1
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
			14.660.745,98	88,4
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.449.718,65	
			4.449.718,65	26,8
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 27)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(82.602,39)		1.262.788,55	
			1.262.788,55	7,6
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		975.401,45	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.373.781,80	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		14.031,41	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		109.496,65	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		733.963,18	
			3.206.674,49	19,3
Summe Vermögensgegenstände			23.579.927,67	142,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	3.849.599,52	4.747.423,42	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-44,04	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		750.754,48	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		104.031,72	
			5.602.165,58	33,8
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.386.922,52	8,3
Summe Schulden			6.989.088,10	42,1
C. Fondsvermögen			16.590.839,57	100,0

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 28.2.2025

Das AIF-Sondervermögen bildet sich aus drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“. In der Vermögensübersicht erfolgt die detaillierte Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse. Das gesamte den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen wird nachfolgend erläutert.

Fondsvermögen

Gegenüber dem Geschäftsjahresende zum 31. August 2024 reduzierte sich zum Stichtag das Fondsvermögen um 10,9 Millionen Euro auf 462,0 Millionen Euro. Zum 28. Februar 2024 beträgt der Anteilwert / Rücknahmepreis in der Anteilklasse I 11,09 Euro und Q 10,45 Euro und in der Anteilklasse P 10,35 Euro.

Immobilien

Zum Stichtag setzt sich der Immobilienbestand aus insgesamt 15 Liegenschaften zusammen, davon werden zehn direkt und fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen zeigt zum 28. Februar 2025 einen Wert von 408,2 Millionen Euro.

Im Berichtszeitraum gab es bei den Immobilien eine Verminderung um 2,7 Millionen Euro. Der Rückgang der Verkehrswerte gegenüber dem Geschäftsjahresende resultiert hauptsächlich aus den Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte vor allem in Luxemburg.

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen enthält für die Immobilie in Köln ein Mietwohngrundstück in Höhe von 24,2 Millionen Euro und besteht aus den Geschäftsgrundstücken über 384,0 Millionen Euro.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich um 10,8 Millionen Euro gegenüber dem Geschäftsjahresende und zeigen zum Stichtag einen Wert von 123,9 Millionen Euro. Die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften sowie Nachbewertungen der Immobilien führen zu dieser Erhöhung. Das italienische Beteiligungsvermögen hat zum Ende des Berichtszeitraums einen Wert von insgesamt 69,5 Millionen Euro. Die in Belgien gehaltenen Immobilien-Gesellschaften zeigen zum Stichtag ein Vermögen von 36,4 Millionen Euro, das sich auf drei Gesellschaften verteilt. Die slowakische Immobilien-Gesellschaft hat einen Wert von 18,0 Millionen Euro.

Liquiditätsanlagen

„Liquiditätsanlagen“ in Höhe von 35,2 Millionen Euro enthalten Kontokorrentkonten (33,2 Millionen Euro) und Kautionen (2,0 Millionen Euro). Bankguthaben, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet insgesamt 2,3 Millionen Euro betreffen Polnische Zloty.

Für Liquiditätsanlagen sind im Berichtszeitraum Zinsen in Höhe von 0,3 Millionen Euro angefallen. Auf Seite 27 „Bestand der Liquidität“ sind weitere Informationen zu entnehmen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände über 89,3 Millionen Euro ergeben sich aus „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (27,2 Millionen Euro), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (38,3 Millionen Euro), „Zinsansprüche“ (0,4 Millionen Euro), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (3,0 Millionen Euro) und „Andere“ Forderungen (20,4 Millionen Euro).

In den „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ sind Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (16,0 Millionen Euro) und Mietforderungen (11,1 Millionen Euro) enthalten. Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 14,4 Millionen Euro sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (38,3 Millionen Euro) setzen sich hauptsächlich zusammen aus Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Belgien (26,0 Millionen Euro) und in der Slowakei (12,2 Millionen Euro.) gewährt wurden.

Bei der Position „Zinsansprüche“ handelt es sich um Zinsforderungen aus den oben genannten Gesellschafterdarlehen (0,4 Millionen Euro).

Die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ in Höhe von 3,0 Millionen Euro resultieren aus 1,7 Millionen Euro für die Wohnimmobilie in Köln, 1,2 Millionen Euro für die Logistikimmobilie in Bensheim und 0,2 Millionen Euro für das Objekt „Pleyad 4.1“ in Paris.

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände entfallen auf Forderungen an Finanzbehörden (11,0 Millionen Euro), Forderungen aus aktivierten Bauleistungen vor allem für das Objekt in Frankreich „Pleyad 5“ bis 9. Januar 2025 „Pleyad 4.2“ (8,1 Millionen Euro), Forderungen aus Verwaltungskosten (1,1 Millionen Euro), die vor allem Spanien und Luxemburg mit jeweils 0,4 Millionen Euro und Frankreich mit 0,3 Millionen Euro betreffen sowie vorausbezahlte Darlehensverpflichtungen für die Objekt in Köln (0,1 Millionen Euro) und Bensheim (0,1 Millionen Euro).

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Krediten (132,2 Millionen Euro), Grundstückskäufe und Bauvorhaben (-1,2 Tausend Euro) Grundstücksbewirtschaftung (20,9 Millionen Euro) sowie aus anderen Gründen (2,9 Millionen Euro) sind zum Stichtag der Position Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 156,0 Millionen Euro zuzurechnen.

Gegenüber dem Geschäftsjahresende bestehen die Verbindlichkeiten aus Krediten unverändert.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten Mietvorauszahlungen (1,2 Millionen Euro), Nebenkostenvorauszahlungen (14,4 Millionen Euro) und sonstige Verbindlichkeiten (2,4 Millionen Euro). Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 16,0 Millionen Euro gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen Verbindlichkeiten aus Kautionen (2,4 Millionen Euro) sowie Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien in Frankreich (2,0 Millionen Euro) und Spanien (0,8 Millionen Euro).

Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen handelt es sich vor allem um Verbindlichkeiten aus abgegrenzten Darlehenszinsen (1,8 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (0,2 Millionen Euro), sonstige Verbindlichkeiten aus dem Objekterwerb „Pleyad 4.2“ (0,1 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich der in den Jahren 2017 und 2018 verkauften Objekte „Merton's Passage“ und „Merton's Mitte“ in Frankfurt (0,3 Millionen Euro), aus Verwaltungskosten (0,2 Millionen Euro),

Verwahrstellengebühr (0,2 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Währungskursdifferenzen, die Polnische Zloty betreffen (43,6 Tausend Euro) und Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz (11,2 Tausend Euro).

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ von insgesamt 38,6 Millionen Euro haben sich zum Stichtag gegenüber dem Geschäftsjahresende um 0,4 Millionen Euro erhöht und errechnen sich aus Rückstellungen für latente Steuern (37,9 Millionen Euro), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,6 Millionen Euro), Rückstellung für Steuerberatung und Prüfungskosten (0,1 Millionen Euro).

Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne

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

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

Vermögensaufstellung zum 28.2.2025 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	DE, 64625 Bensheim, Berliner Ring 7, 7a	DE, 51061 Köln., Peter-Kütter-Weg 1-11
Art des Grundstücks	G	MWG
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	L/H: 92; B: 6; A: 2	W: 100
Erwerbsdatum	Jun 23	Aug 23
Bau- / Umbaujahr	2023	2014
Grundstücksgröße (m ²)	29.805	5.380
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	10.382	-
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	6.383
Ausstattungsmerkmale	K, Z	FW, G, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	16,5	23,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	17,9	25,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	17,2	24,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	18,1	23,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	787,4	1.047,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	69
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,5 ¹	2,0 ²
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	52,3	51,6
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	2,1
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	2,5	3,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	8,1	0,8
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	393,7	512,2
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	4,0	4,0
Branche des Hauptmieters	Pharmalogistik	-

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 08940 Barcelona - Cornellà, Poligon Almeda, „WTC Almeda Park“, Phase I	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 46-64, Rue Pleyel, „Pleyad 4.1“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 93; H/G: 5; F: 1 A: 1	B: 71; H/G:29
Erwerbsdatum	Dez 03	Jul 20
Bau- / Umbaujahr	2003	2020
Grundstücksgröße (m²)	24.285	3.475
Nutzfläche Gewerbe (m²)	38.096	9.512
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	100,6	45,0
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	97,9	46,9
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	99,3	45,9
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	20,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	7.304,7	2.948,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48	65
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	0,2 ³
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	46,0	-
Leerstand in % der Nutzfläche	11,0	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	31,8
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,1	5,9
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	3.658,3	595,8 ⁴
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,7	5,6 ⁴
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	öffentliche Einrichtung

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 5“ (bis 9. Januar 2025 „Pleyad 4.2“)	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 1,2“
Art des Grundstücks	U	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	-	B: 83; H/G: 6; F: 2, A: 9
Erwerbsdatum	Feb 02	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	-	1971 (2012), 1992, (1996);1949
Grundstücksgröße (m²)	2.919	7.195
Nutzfläche Gewerbe (m²)	-	12.877
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	5,1	25,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	5,1	23,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	5,1	24,8
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	1,3	31,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	1.891,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	41
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	-	8,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	12,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	13,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	2,7
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	-	526,8 ⁴
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	2,7 ⁴
Branche des Hauptmieters	-	Medien

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 8“ (bis 19. Januar 2025 „Pleyad 5“)	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 53, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 3“
Art des Grundstücks	U	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	-	B: 100
Erwerbsdatum	Feb 02	Dez 03
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m ²)	4.509	6.704
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-	16.379
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	6,9	54,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	6,7	53,7
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	6,8	54,3
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	7,3	37,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	4.107,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	51
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	5,2	6,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	46,0
Leerstand in % der Nutzfläche	-	38,2
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	40,8
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	3,1
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	-	1.201,2 ⁴
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	5,5 ⁴
Branche des Hauptmieters	-	Automobilzulieferer

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 1 - 3, Place de la Berline, „Pleyad 6/7“	LU, 1855 Luxemburg - Kirchberg, 33A, Av. J. F. Kennedy, „Crescendo“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 97; H/G:3
Erwerbsdatum	Mai 02	Dez 04
Bau- / Umbaujahr	1994, 1997, 1999	2007
Grundstücksgröße (m ²)	6.073	4.527
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.439	11.999
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	37,0	95,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	35,2	93,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	36,1	94,6
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	28,8	58,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.819,0	5.215,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	42	52
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	13,0	3,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	42,3
Leerstand in % der Nutzfläche	77,1	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	72,1	5,1
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,9	3,3
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	433,4 ⁴	2.456,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	2,1 ⁴	8,0
Branche des Hauptmieters	Ingenieurwesen	Finanzdienstleistung

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	ACCESS IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	BRIDGE IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien
Gesellschaftskapital	EUR 5,8 Mio. zum 31.12.2023	EUR 3,1 Mio. zum 31.12.2023
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Kaufpreis (in EUR Mio.)	21,2	15,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,5	0,5
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	8.000,0	12.976,9

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 582 – 588 „Atlantis ACCESS“	BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Chaussée de Gand 1432 „Atlantis BRIDGE“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Bau- / Umbaujahr	2010	2010
Grundstücksgröße (m ²)	2.744	2.947
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	12.477	13.237
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	32,0	29,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	30,5	27,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	31,3	28,2
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.393,9	2.442,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	55	55
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,7	7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	28,6	28,0
Leerstand in % der Nutzfläche	9,2	76,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,8	72,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,7	3,0
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	1.268,9	367,4 ⁴
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	8,1	2,6 ⁴
Branche des Hauptmieters	Personaldienstleistungen	Konsumgüter

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	CORNER IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	FIN ZETA S.r.l.; Sitz in Bozen, Italien
Gesellschaftskapital	EUR 5,4 Mio. zum 31.12.2023	EUR 47,3 Mio. zum 31.12.2023
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 01
Kaufpreis (in EUR Mio.)	15,0	46,1
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,7
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	5.042,7	-

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE , 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 570 – 576 „Atlantis CORNER“	IT , 20141 Mailand, Via Bazzi/ Via Giovanni Spadolini 7 „Centro Leoni“, Gebäude B
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	2008	2006
Grundstücksgröße (m ²)	2.101	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	6.872	25.713
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	13,6	84,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	13,4	80,7
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	13,5	82,6
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.290,2	6.420,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	53	51
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,0	9,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	18,2
Leerstand in % der Nutzfläche	64,2	10,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	53,6	16,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,9	2,4
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	644,9	4.796,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	9,5	11,6
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	Werbung/Marketing / Versicherung

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

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

Gesellschaftskapital	EUR 6,7 Mio. zum 31.12.2023
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	Jan 05
Kaufpreis (in EUR Mio.)	3,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,0
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	12.220,4

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

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

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 88; H/G: 11; A: 1
Erwerbsdatum	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1997 (2007)
Grundstücksgröße (m ²)	2.174
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.717
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	26,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	27,1
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	27,0
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.204,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	42
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	34,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	27,3
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,8
Ist-Miete 1.9.2024 – 28.02.2025 (in TEUR)	1.140,6
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	8,5
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

III. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 590,8 Millionen Euro.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 127,9%.

Abkürzungen zum Immobilienverzeichnis

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

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

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

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

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

¹ Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 1.483,6 Tausend Euro und betreffen mit 1.360,5 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 8,2% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 74,3 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben. Es verbleibt ein Betrag von 1.235,2 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 8,3 Jahre.

² Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 1.958,5 Tausend Euro und betreffen mit 1.834,5 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 8,3% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 98,0 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben. Es verbleibt ein Betrag von 1.658,0 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 8,5 Jahre.

³ Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 292,1 Tausend Euro und betreffen mit 292,1 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 1,4% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 14,6 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 155,8 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 5,3 Jahre.

⁴ Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

⁵ 0,01% des Geschäftskapitals werden treuhänderisch gehalten, somit werden wirtschaftlich 100,0% dem AIF-Sondervermögen zugeordnet.

Vermögensaufstellung zum 28.2.2025 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	19.339.875,63	4,2
Frankreich	5.549.146,97	1,5
Spanien	6.774.724,74	1,2
Polen	2.125.760,30	0,5
Luxemburg	1.212.783,74	0,2
Portugal	160.187,53	0,0
Bankguthaben gesamt	35.162.478,91	7,6

Vermögensaufstellung zum 28.2.2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			27.160.154,96	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		15.972.569,34		
davon Mietforderungen		11.122.585,93		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			38.253.097,36	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			390.706,21	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			3.048.945,67	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			20.437.281,20	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			89.290.185,40	19,3
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			132.192.500,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		107.192.500,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.226,22	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			20.904.836,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. anderen Gründen			2.896.774,11	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon aus Anteilumsatz		11.190,80		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			155.992.884,54	33,8
III. Rückstellungen			38.619.002,17	8,3
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
Fondsvermögen (EUR)			461.973.657,17	
Umlaufende Anteile (Stück)			41.798.181,748	

Devisenkurse per Stichtag 27. Februar 2025:

Polnische Zloty: EUR 1 = 4,1298 PLN

Anteilklasse I	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.939.374,76	
davon Betriebskostenvorlagen		15.254.642,79		
davon Mietforderungen		10.622.653,85		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.533.717,49	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		373.144,96	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.911.903,28	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.518.677,15	
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			85.276.817,64	19,3
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		126.250.781,82	
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		102.374.468,53		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-1.171,10	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.965.217,17	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.766.571,45	
davon aus Anteilumsatz		10.687,80		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			148.981.399,34	33,8
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.883.175,81	8,3
Fondsvermögen (EUR)			441.209.110,95	
Umlaufende Anteile (Stück)			39.796.044,000	
Anteilwert (EUR)			11,09	

Anteilklasse Q	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		245.378,75	
davon Betriebskostenvorlagen		144.304,37		
davon Mietforderungen		100.487,14		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		345.598,08	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.529,84	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		27.545,74	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		184.640,86	
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			806.693,27	19,3
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.194.294,76	
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		968.431,95		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-11,08	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		188.865,00	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		26.170,94	
davon aus Anteilumsatz		101,10		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			1.409.319,62	33,8
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)			348.903,86	8,3
Fondsvermögen (EUR)			4.173.706,65	
Umlaufende Anteile (Stück)			399.252,590	
Anteilwert (EUR)			10,45	

Anteilklasse P	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		975.401,45	
davon Betriebskostenvorlagen		573.622,18		
davon Mietforderungen		399.444,94		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.373.781,80	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		14.031,41	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		109.496,65	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		733.963,18	
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			3.206.674,49	19,3
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.747.423,42	
davon langfristige, besicherte Kredite (§ 260 KAGB)		4.747.423,42		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		-44,04	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		750.754,48	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		104.031,72	
davon aus Anteilumsatz		401,89		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			5.602.165,58	33,8
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.386.922,52	8,3
Fondsvermögen (EUR)			16.590.839,57	
Umlaufende Anteile (Stück)			1.602.885,158	
Anteilwert (EUR)			10,35	

Übersicht: Bewertung, Vermietung

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	3,4	85,4	49,7	82,6	63,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	3,2	4,1	3,0	3,3
Jahresmietertrag Lager, Hallen	38,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Jahresmietertrag Wohnen	51,0	0,0	0,0	0,0	3,3
Jahresmietertrag Kfz	3,4	8,6	4,7	9,3	6,7
Jahresmietertrag Andere	1,4	0,1	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	0,1	2,4	35,3	4,4	17,1
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,1	2,9	0,2	1,3
Leerstand Lager, Hallen	1,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Wohnen	1,5	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Kfz	0,1	0,2	3,3	0,5	1,6
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,2	97,3	58,5	94,9	79,8

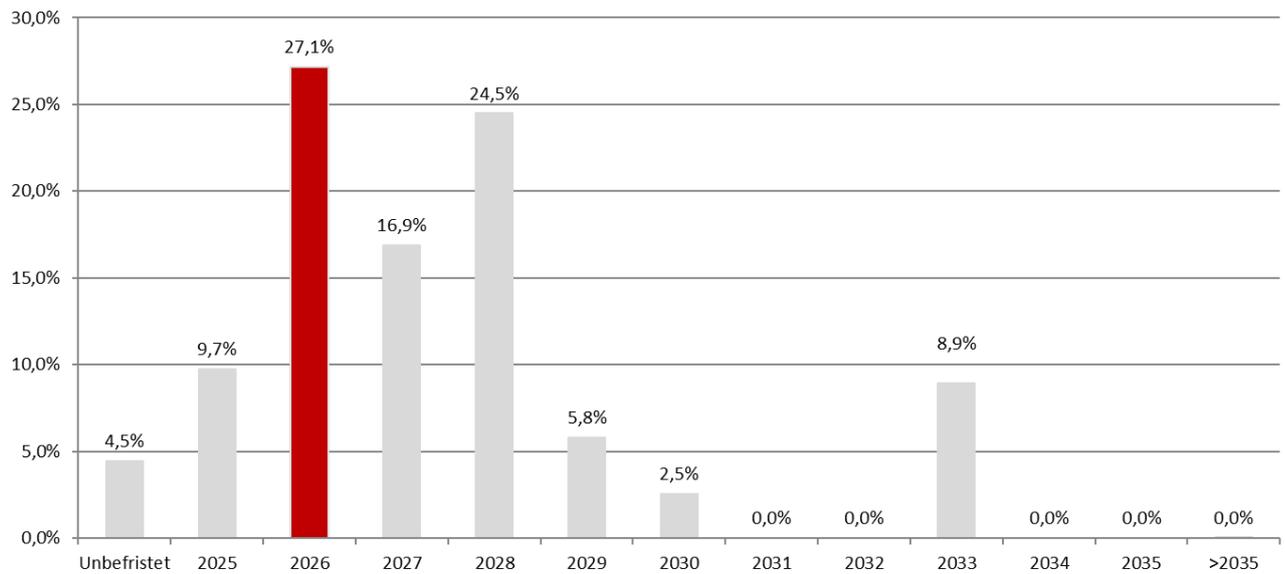
Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	55,1	0,9	4,8	0,0	6,4
2025	0,8	16,0	13,4	0,0	9,9
2026	0,0	51,6	26,4	18,7	30,3
2027	0,0	5,2	6,5	0,0	4,0
2028	0,0	12,6	16,9	79,6	29,6
2029	0,0	13,6	3,7	0,0	5,6
2030	0,0	0,0	4,8	0,0	1,8
2031	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2033	43,8	0,1	23,5	1,7	12,5
2034	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2035	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2035	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	50,9	73,1	64,8	64,4
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,4	0,3	2,3
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	1,6
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	2,2
Jahresmietertrag Kfz	8,7	7,2	7,8	7,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,1	0,1	0,1
Leerstand Büro	34,5	17,4	23,6	19,2
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,1	0,1	0,9
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Kfz	5,9	1,7	3,3	2,2
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	59,6	80,8	73,0	77,6

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	1,9	0,2	0,7	4,5
2025	7,0	10,5	9,4	9,7
2026	1,5	30,8	21,1	27,1
2027	67,4	29,2	41,9	16,9
2028	0,0	21,7	14,5	24,5
2029	13,6	2,7	6,3	5,8
2030	2,5	4,9	4,1	2,6
2031	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0
2033	6,1	0,0	2,0	8,9
2034	0,0	0,0	0,0	0,0
2035	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2035	0,0	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹

(Basis: Mietertrag)



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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

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

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

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

Sonstige Angaben nach § 16 KARBV

Anteilwert Anteilklasse I:	11,09 EUR
Anteilklasse Q:	10,45 EUR
Anteilklasse P:	10,35 EUR
Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds:	41.798.181,748
Anteilklasse I:	39.796.044,000
Anteilklasse Q:	399.252,590
Anteilklasse P:	1.602.885,158

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

1. Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen sowie abzüglich negativer Zinsen bewertet.
2. Forderungen werden zum Nennwert bewertet.
3. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet. Anschließend erfolgt die Bewertung der Immobilien von zwei unabhängigen Bewertern. Es wird der arithmetische Mittelwert der gutachterlichen Verkehrswerte zugrunde gelegt.
4. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet und anschließend mit dem Nettogesellschaftsvermögen angesetzt.
5. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
6. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den um 13:30 Uhr ermittelten Refinitiv-Devisenkursen vom 28. Februar 2025 in Euro umgerechnet. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

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

Leverage

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

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

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

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

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

Bruttomethode

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

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

Commitment-Methode

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

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

Berechnungsmethode beim AIF-Sondervermögen

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:	1,21
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,24

Analyse und Ergebnis

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

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

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

Dies beinhaltet:

- Festlegung eines Verfahrens zur Überwachung der Liquiditätsrisiken

- Durchführung von regelmäßigen Stresstests
- Übereinstimmung von Anlagestrategie, Liquiditätsprofil und Rücknahmegrundsätzen

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

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

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

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

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

Liquiditätsrisikomanagement Verfahren

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

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

Steuerungstools

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

- Monatlicher Liquiditätsstatus (stichtagsbezogen)
- Wöchentliche und monatliche Liquiditätsmeldungen an die BaFin (Datenabfrage zu Immobilien-Publikumsfonds)

Liquiditätsprofil

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

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

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

Maßnahmen zur aktiven Liquiditätsgenerierung

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

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

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

Einzuleitende Maßnahmen bei sich abzeichnenden Unterschreitungen definierter Grenzen:

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

Liquiditätsstresstest (§ 30 Abs. 2 KAGB)

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

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

Mögliche Stressparameter:

- potentielle Immobilientransaktionen
- geplante Investitionen
- auslaufende Kredite
- Anteilscheinrückgabe

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

Vermerk zum ökologischen Wandel

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

Wir möchten sicherstellen, dass unser Fonds auch in Zukunft rentabel bleibt indem nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbezogen werden.

Beim UBS (D) Euroinvest Immobilien wurden bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der „Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ („Offenlegungsverordnung“) gemäß Artikel 8 berücksichtigt. Folgende ökologischen Merkmale werden berücksichtigt: Energieeffizienz, Energieintensität und CO₂-Fußabdruck. Diese ökologischen Merkmale wurden durch eine detaillierte Analyse im Ankaufsprozess als auch durch eine laufende Überwachung bei den Bestandsobjekten für das Berichtsjahr einbezogen. Daneben erhebt das Sondervermögen den Wasserverbrauch der Liegenschaften sowie das Abfallaufkommen und strebt deren Reduzierung an.

Auf Portfolio-Ebene wird das Ziel einer stetigen Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen gemäß des Dekarbonisierungszielpfades (Carbon Risk Real Estate Monitor, „CRREM“) verfolgt. Auf Objekt-Ebene setzen wir in der operativen Bewirtschaftung individuelle Maßnahmen um, damit diese wettbewerbs- und zukunftsfähig bleiben. Dies beinhaltet auf die veränderlichen Anforderungen unserer Stakeholder und von Umweltvorschriften zu reagieren.

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

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

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

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



Unser Engagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb seit dem Jahr 2011 am jährlichen „GRESB Real Estate Assessment“ teil. Die globale Benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG (Environmental, Social, and Corporate Governance). Es ist die führende ESG-Benchmark in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2000 Immobilienportfolios weltweit. GRESB beurteilt die ESG Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens. Dies beinhaltet qualitative und quantitative Angaben zum Management des Fonds und zur ESG-Performance der einzelnen Liegenschaften. Dabei werden unter anderem Angaben zu Zielen, Strategien, Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall verlangt. Die Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, wobei die ESG-Performance der einzelnen Liegenschaften einen größeren Einfluss auf das Gesamtergebnis hat.

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

Seit der ersten Teilnahme des UBS (D) Euroinvest Immobilien im Jahr 2011 konnten die Ergebnisse in einzelnen Benchmark Kategorien kontinuierlich verbessert werden. Seit 2013 wurde der Fonds jedes Jahr mit der Auszeichnung „Green Star“ versehen. Zum neunten Mal in Folge konnte der Fonds im Jahr 2024 mit der höchsten GRESB-Rating Bewertung von fünf Sternen überzeugen und hat den zweiten Platz von insgesamt 15 Fonds in der Vergleichsgruppe Mid-Rise Büro/Europa belegt. Die höchsten Bewertungen konnte der Fonds unter anderem in den Kategorien Management, Gebäude-Zertifizierungen und Data Monitoring & Review mit jeweils 100% erzielen.

Resultat GRESB 2024 Standing Investment Benchmark: UBS (D) Euroinvest Immobilien

<i>GRESB Score</i>		<i>Environmental</i>		<i>Social</i>		<i>Governance</i>	
Score	89/100	Score	51 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	74	Average	40	Average	16	Average	17
Peer Average	74	Peer Average	45	Peer Average	15	Peer Average	17

¹ Quelle: Global Real Estate Sustainability Benchmark Real Estate Assessment, Juli 2024

Ausweis der Immobilienfondsquoten

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

Bei Immobilienfonds sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslandsimmobilien-Gesellschaften¹ angelegt werden. Die Auslands-Immobilienfondsquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG dieses AIF-Sondervermögens beträgt am 28. Februar 2025 80,82% und die Immobilienfondsquote gesamt 83,23%. Dabei wurden die Verkehrswerte² der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien³ ins Verhältnis zum Aktiwermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktiwermögens wurde der Wert der Immobilien-Gesellschaften durch den Verkehrswert² der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt. Die seit dem 1. Januar 2025

geltenden zusätzlichen Voraussetzungen gemäß §2 Abs. 9a InvStG wurden beachtet.

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

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

Immobilienfondsquoten UBS (D) Euroinvest Immobilien (1. September 2024 bis 28. Februar 2025)

Datum	Immobilienfondsquote gesamt in %	Immobilienfondsquote Ausland in %
30.09.2024	82,42	73,19
31.10.2024	82,42	79,99
30.11.2024	82,68	80,25
31.12.2024	83,45	81,01
31.01.2025	83,82	81,40
28.02.2025	83,23	80,82

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

UBS Real Estate GmbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

Europaplatz 1
D-81675 München
Telefon: +49-89-20 60 95 0
Fax: +49-89-20 60 95 203

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2023:

7,5 Millionen Euro

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2023:

6,5 Millionen Euro

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Peter Haltenberger
Gunnar Herm
Raphael Schmidt-Richter

Aufsichtsrat:

Dr. Daniel Brüllmann
Head of Real Estate DACH – Germany, Austria, Switzerland
UBS Asset Management Switzerland AG, Real Estate & Private
Markets,
Global Real Assets (GRA) (ab 1. Januar 2025),
Zürich, Schweiz
– Vorsitzender –

Thomas Supper
Head of Asset and Risk Management
Siemens AG, München
– Stellvertretender Vorsitzender –

Reto Ketterer
Chief Operating Officer
UBS Asset Management Switzerland AG, Real Estate & Private
Markets,
Global Real Assets (GRA) (ab 1. Januar 2025),
Zürich, Schweiz

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

Dr. Oliver Müller-Känel
Head Real Estate DA & Solutions Real Estate Switzerland
UBS Asset Management Switzerland AG, Real Estate & Private
Markets, Zürich, Schweiz (bis 30 November 2024)
Head International & non-listed Products Real Estate CH and
Head Real Estate DA
UBS Fund Management Switzerland AG, Real Estate & Private
Markets, Zürich, Schweiz (ab 1. Dezember 2024),
Global Real Assets (GRA) (ab 1. Januar 2025)

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Sitz München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2023:
1.280,7 Millionen Euro
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2023:
2.479,0 Millionen Euro
(nach Bilanzfeststellung)

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

Uwe Ditt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Clemens Gehri
Dipl.-Kfm.– Immobilienökonom (ebs)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Prof. Thore Simon
Dipl.-Ök., Wirtschaft.-Ing.(FH), M.Sc.,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hannover

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 28. Februar 2025

UBS Real Estate GmbH
Europaplatz 1, D-81675 München
www.ubs.com

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

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

