

UBS-EI

Jahresbericht zum 31. August 2019

UBS (D) Euroinvest Immobilien

UBS Real Estate GmbH

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



US-Personen

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

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

In Frankreich ansässige Personen

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

Anteilklassen

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

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

Hinweis:

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

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

Bild auf der Vorderseite: „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7, Barcelona – Cornellà, Avinguda de la Fama, Avinguda del Maresme, Spanien

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)	12
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2019	14
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2019	18
Vermögensaufstellung zum 31.8.2019 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2019	31
Vermögensaufstellung zum 31.8.2019 Teil II: Bestand der Liquidität	32
Vermögensaufstellung zum 31.8.2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung	33
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2018 bis 31.8.2019	37
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	45
Verwendungsrechnung zum 31.8.2019 mit Erläuterung	47
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2018 bis 31.8.2019	49
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens	53
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	54
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	59
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	63
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger	65
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger	71
Ausweis der Immobilienquoten	73
Gremien	74

Kennzahlen im Überblick

UBS (D) Euroinvest Immobilien	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse I	Anteilklasse Q	Anteilklasse P
	Stand 31.8.2019	Stand 31.8.2019	Stand 31.8.2019	Stand 31.8.2019
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 673,8 Mio.	EUR 670,5 Mio.	EUR 2,2 Mio.	EUR 1,1 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 768,9 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 504,3 Mio.			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 264,6 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	16			
davon direkt gehalten	10			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6			
Gesamtnutzfläche	254.192 m ²			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	87,9%			
Fremdkapitalquote	25,6%			

Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe	4			
Netto-Mittelabfluss ²	EUR 202,0 Mio.	EUR 202,0 Mio.		
Netto-Mittelzufluss ²	EUR 3,3 Mio.	EUR 0,1 Mio.	EUR 2,1 Mio.	EUR 1,1 Mio.
Ausschüttung am	18.12.2018			
Ausschüttung je Anteil	EUR 0,19			
BVI-Rendite ³ 1.9.2018 bis 31.8.2019		5,9% ⁴	2,7% ⁷	2,0% ⁸
BVI-Rendite ³ seit Auflegung		87,1% ⁵	2,7% ⁷	2,0% ⁸
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 9,99	EUR 9,99	EUR 9,97
Ausgabepreis		EUR 9,99	EUR 10,49	EUR 10,47
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 geht 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

Die Vermietungsaktivitäten in den europäischen Büroimmobilienmärkten entwickelten sich im 1. Halbjahr 2019 sehr unterschiedlich. Im Vorjahresvergleich zeigten sich die Vermietungsumsätze in vielen deutschen Städten vorwiegend stabil (Berlin 8,5%, Frankfurt -0,7%, Hamburg 15,2%, Düsseldorf 1,4%), nur in München reduzierte sich das Vermietungsvolumen um 11,1%. Die Dynamik in den spanischen Metropolen Barcelona (23,0%) und Madrid (49,7%) hielt im 1. Halbjahr 2019 unverändert an. Politische Unsicherheiten verringerten die Vermietungsleistung in der französischen Hauptstadt, Paris, um ca. 19,0% im Jahresvergleich. Die italienischen Märkte Mailand (23,6%) und Rom (107,4%) zeigten stattdessen Wachstum. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit sank das Vermietungsvolumen in Amsterdam um ca. 41,0%, obwohl der Büromarkt von Rotterdam (38,4%) aktuell eine sehr hohe Dynamik aufweist. Politische Unsicherheiten infolge des Brexit belasteten den Vermietungsmarkt in Großbritannien im Jahr 2019. Wirtschaftssektoren außerhalb der Finanzbranche und Anbieter von flexiblen Co-Working prägten zunehmend den Londoner Bürovermietungsmarkt. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 reduzierte sich das Vermietungsvolumen in der Londoner City um 22,4% und im Londoner West End um ca. 13,0%.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verminderte sich das Investmentvolumen in europäischen Büroimmobilien um ca. 8,0%. Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2019 ca. EUR 48,4 Mrd. in europäische Büroimmobilien investiert. Das limitierte Produktangebot führte zu einer Senkung des Investmentvolumens um 26,3%, obwohl die Investorennachfrage nach Büroimmobilien besonders in Deutschland hoch ist. Ähnlich verhielt sich der niederländische Büroinvestmentmarkt. Trotz hoher Investorennachfrage reduzierte sich das Investitionsvolumen (42,4%) im 1. Halbjahr 2019 vor allem aufgrund des geringen Objektangebotes. Politische Unsicherheiten schwächten die Investorennachfrage in Großbritannien (33,8%). Während politische Unwägbarkeiten im 1. Halbjahr 2018 die Investorennachfrage nach italienischen Büros stark getrübt hat, stieg die Investitionstätigkeit im 1. Halbjahr 2019 wieder um ca. 80,0%. Die höchste Steigerungsrate konnte aber in Spanien (ca. 174,8%) verzeichnet werden.

Die Fokussierung der Investoren auf Core- bzw. Spitzenobjekte ließ die Bürospitzenrenditen in einer Reihe von europäischen Büroimmobilienmärkten erneut abfallen. In Deutschland zeigten sich die Spitzenrenditen zur Jahresmitte 2019 stabil bis leicht rückläufig und bewegten sich zwischen 2,9% in München und 3,2% in Köln. Gleichzeitig beliefen sich diese in den größten europäischen Büroimmobilieninvestmentmärkten wie im Londoner West End und in Paris auf 3,8% bzw. 3,0%. Die hohe Investorennachfrage nach Core-Produkten führte selbst in den südeuropäischen Bürometropolen zu Anfangsrenditen von unterhalb 4,0%. Madrid und Mailand meldeten zur Jahresmitte eine Bürospitzenrendite von 3,5% bzw. 3,4%. Die sich in den letzten sechs Monaten abzeichnende zeitliche Ausdehnung der lockeren Zinspolitik könnte dazu führen, dass trotz des Spätzyklus der Immobilienmärkte nicht mit einem kurzfristigen Druck auf die Anfangsrenditen zu rechnen sein dürfte, denn die relative Attraktivität der Anlageklasse ist weiterhin gegeben. Zudem werden die niedrigen Anfangsrenditen von einem weitestgehend positiven Ausblick bezüglich des Mietpreiswachstums unterstützt. Allerdings sollte man das Rückschlagpotenzial bei den Kapitalwerten im Spitzensegment nicht unterschätzen.

Während des 1. Halbjahres 2019 trübte sich das globale sowie das europäische Wirtschaftsumfeld ein. Politische Unsicherheiten, wie z.B. Brexit, die populistische Regierung in Italien

sowie Unsicherheiten in Handelskonflikten zeigten negative Wirkungen auf die Wirtschaft. Zum Jahresbeginn 2019 wurden die Wirtschaftsprognosen durch verringerte Industrieproduktion und sich erschwerende Exportbedingungen nach unten korrigiert. Die Europäische Zentralbank (EZB) fühlte sich aufgrund des reduzierten Inflationsausblicks veranlasst, ihre Zinspolitik zur Jahresmitte zu verändern und wieder in Richtung „Quantitative Easing“ zu schwenken. Allerdings zeigt sich das Momentum der Binnennachfrage bisher als weitgehend intakt, was die Büromärkte im Jahr 2019 und wohl auch im Jahr 2020 tragen dürfte. Nach einem Wirtschaftswachstum von 1,9% im Jahr 2018 wird für das Jahr 2019 mit einem Wachstum von 1,2% in der Eurozone gerechnet. Für die deutsche Volkswirtschaft wird aufgrund der erhöhten Exportabhängigkeit nur mit einem Anstieg von 0,9% im Jahr 2019 gerechnet. Die zweitgrößte Volkswirtschaft der Eurozone, Frankreich, rechnet mit einem Wachstum von 1,4%. Demgegenüber kommt die italienische Volkswirtschaft nicht voran, so dass für Italien nur ein Nullwachstum prognostiziert wird. Auch wenn ein geringeres Wirtschaftswachstum für Spanien (2,3%) erwartet wird, so bleibt die Volkswirtschaft doch auf einem positiven Wachstumspfad. Für Großbritannien wird für das Jahr 2019 mit einer leicht sinkenden Erhöhung von rund 1,3% gerechnet, wobei die Wirtschaftsrisiken eines ungeordneten Austritts aus der Europäischen Union Ende Oktober 2019 Auswirkungen haben können.

Das stabile Binnenwachstum sehen wir grundsätzlich positiv für die Büromärkte. Gut integrierte und verkehrstechnisch angebundene Teilmärkte profitieren derzeit von den niedrigen Leerstandsquoten in zentralen Lagen, weil Mietflächensuchende zunehmend Lagekompromisse eingehen müssen. Allerdings tun sich nicht integrierte dezentrale Lagen weiterhin schwer, am allgemeinen Beschäftigungswachstum zu partizipieren. Die Leerstandsquoten haben sich in den europäischen Bürozentren während der letzten Jahre deutlich erholt. Zur Jahresmitte 2019 wies Rom mit noch über 12,0% die höchsten Leerstände in Europa auf. Die niedrigsten Leerstandsquoten konnten Ende des 2. Quartals 2019 in München (ca. 3,0%) und Berlin (ca. 2,1%) registriert werden. Entgegen der allgemeinen Entwicklung in Europa ist der Büroleerstand im Londoner West End (3,4%) leicht angestiegen, wenngleich von einem niedrigem Niveau ausgehend. Obwohl die Bautätigkeit zugenommen hat, ist der Anteil spekulativer Büroentwicklungen aufgrund niedriger Verfügbarkeit von Fremdfinanzierung weiterhin gering. Allerdings dürfte unserer Meinung nach die Bautätigkeit ausreichen, um zu einer weiteren Polarisierung im Bürosektor zu führen. Hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen sind bei Mietern stark gefragt und es werden höhere Mieten akzeptiert, während die Mietzahlungsbereitschaft für qualitative niederwertige Flächen auf niedrigem Niveau verharrt. Strukturelle Veränderungen hin zu mehr Flexibilität, die von Co-Working-Anbietern bereitgestellt werden, müssen intensiv beobachtet werden, denn diese Flächen konkurrieren mit offiziell leerstehenden Büroflächen.

Aufgrund der Angebotsknappheit bei Qualitätsflächen in vielen Märkten legten die Mieten im Spitzensegment im Jahresverlauf weiter zu. Allerdings verlangsamten sich die Wachstumsraten im Vergleich zu den Vorjahren, was darauf hindeutet, dass sich die Spitzenmieten ihrem Höhepunkt nähern. Die höchsten Steigerungsraten bei den Bürospitzenmieten verzeichneten während der letzten zwölf Monate (Ende des 2. Quartals 2019) Budapest mit 13,0%, gefolgt von Lissabon mit 12,0% sowie Berlin und Hamburg mit jeweils 11,0%. Mittlerweile steigen aber die Spitzenmieten nicht nur in den Toplagen, sondern auch in Central Business District (CBD)-Randlagen. Dies zum Teil stärker als in den Toplagen, während nicht integrierte Lagen weiterhin keine Mietpreissteigerungen aufweisen.

Die europäischen Büroimmobilienmärkte befinden sich in einem Spätzyklus. Allerdings dürfte die erneut einsetzende lockere Geldpolitik der Zentralbanken den Zyklus weiter zeitlich verlängern und somit zumindest für die kommenden zwei bis drei Jahre kaum negativen Druck auf die Kapitalwerte von Core-Büroimmobilien ausüben. Die Strategie der kommenden Jahre dürfte aber davon geprägt sein, Mietpreiswachstumspotenzial auszuschöpfen. Das derzeitige Wirtschaftsumfeld unterstützt Anlagestrategien im Bereich „Income-Growth“ von Core-Büroimmobilien, welche die zukünftige Wertentwicklung einer Liegenschaft beeinflussen könnten. Die erwarteten und bereits einsetzenden Strukturveränderungen bei den Bürobeschäftigten hin zu mehr Flexibilität und Technologisierung dürften aber nicht nur zu einer weiteren Spreizung des Büroimmobilienmarktes führen, sondern auch ein aktiveres Immobilienmanagement erfordern.

Quellen:
Oxford Economics Database, 5. August 2019
RCA database: 6. August 2019 RCA Trends Trades VolumePricing
CBRE Erix Database, 5. August 2019

Einführung neuer Anteilklassen

Die positive Entwicklung des Fonds und das damit verbundene zunehmende Interesse von Privatanlegern war für uns der Anlass, den Fonds stärker als bisher für den Retail-Vertrieb zu öffnen. Ab März 2019 können private und professionelle Anleger über zwei neue Anteilklassen ohne Mindestanlage-summe in das AIF-Sondervermögen investieren und an der aussichtsreichen Strategie des Fonds direkt partizipieren. Mit der Einführung der beiden neuen Anteilklassen erfolgt die Ermittlung des Anteilpreises nicht mehr am letzten Börsentag eines Kalendermonats, sondern börsentäglich.

Performance

Im Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) hat der UBS (D) Euroinvest Immobilien für seine Anleger mit 5,9% p.a. in der Anteilklasse I erneut eine attraktive Performance erwirtschaftet. Für die Anteilklasse Q (14. März 2019 bis 31. August 2019) liegt der Anlageerfolg bei 2,7% und für die Anteilklasse P (16. April 2019 bis 31. August 2019) bei 2,0%. Durch das anhaltend positive allgemeine Marktumfeld für Büroimmobilien hat das Bewertungsergebnis erneut positiv zur Gesamtpformance beigetragen.

Bauvorhaben

Die Arbeiten an unserem Bauvorhaben „Pleyad 4.1.“ in Paris – St. Denis sind zwischenzeitlich fortgeschritten und werden voraussichtlich bis Ende des Jahres 2019 abgeschlossen sein. Der Neubau wird nach Fertigstellung über ca. 6.700 m² Bürofläche und ca. 2.700 m² Restaurant-, Konferenz- und Serviceflächen verfügen und die höchsten Nachhaltigkeitsstandards erfüllen.

Verkäufe

Den Verkauf von nicht strategischen Objekten haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgeführt.

Bereits im November 2018 konnte der Verkauf der Liegenschaft „Innovum 212“, Teil A und Teil C in Nürnberg abgeschlossen werden. Das Objekt besteht aus mehreren Gebäudeteilen und wurde in den Jahren 2003 und 2004 erworben. Während der Haltedauer hat unser Asset Management das rund 35.300 m² große Büroensemble entlang der Fürther Straße 212 repositioniert und dadurch die Attraktivität des einstigen „TA-Mittelstandszentrums“ auf dem ehemaligen Gelände der Triumph-Adler-Werke deutlich

verbessert. „Innovum 212“ wurde an einen Kanadischen REIT veräußert.

Des Weiteren wurde im Februar 2019 die Liegenschaft „Colombe Park“ in Toulouse erfolgreich veräußert. Das Objekt mit ca. 8.200 m² Bürofläche wurde im Jahr 2007 gemeinsam mit dem Objekt „Cap Constellation“ in Form eines „Forward Funding“ erworben. Käufer von „Colombe Park“ war ein französischer Asset Manager.

Zudem konnten wir im Mai 2019 den Verkauf der Liegenschaft „Chmielna 134“ in Warschau abschließen. Das Objekt mit ca. 14.000 m² Mietfläche wurde im Jahr 2005 für das Sondervermögen erworben. Käufer von „Chmielna 134“ war ein angelsächsischer Investor.

Liquidität

Zum 31. August 2019 betrug das Nettomittelaufkommen des Fonds im Geschäftsjahr EUR -198,7 Mio. Zum 31. August 2019 belief sich die Bruttoliquidität auf EUR 107,7 Mio. bzw. 16,0%.

Vermietungsleistung

Die Nachfrage nach Büroflächen befindet sich in vielen europäischen Metropolen auf einem nach wie vor hohen Niveau, obwohl sich das Wachstum in Europa insgesamt verlangsamt hat.

In zahlreichen Immobilienmärkten ist insbesondere bei den hochwertigeren Büroflächen eine Angebotsknappheit entstanden. Dadurch sind viele umzugs- oder expansionswillige Unternehmen bei ihren Standortentscheidungen eingeschränkt oder werfen ihre ursprünglich geplanten Umzüge aufgrund der höheren Mieten an alternativen Standorten.

In diesem Marktumfeld ist ein aktives Asset Management, das die Bedürfnisse der Büromieter genau kennt, gefragter denn je. Ein wichtiges Instrument ist dabei, die Bestandsmieter bei einer effizienten Nutzung ihrer Flächen zu unterstützen. Dies kann zu einer höheren Verdichtung der Arbeitsplätze führen, aktuelle Erfolge von Co-Working-Anbieter zeigen jedoch, dass Mieter eine höhere Belegungsquote häufig akzeptieren, wenn die Immobilie über eine intelligente Flächenplanung sowie eine hohe Gebäude- und Servicequalität verfügt.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 (1. September 2018 bis 31. August 2019) wurden rund 37.600 m² Bürofläche mietvertraglich verlängert, im selben Zeitraum betrug die Neuvermietungsleistung rund 9.400 m². Die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens zum 31. August 2019 lag bei 12,1%. Unter Berücksichtigung aller neu abgeschlossenen Mietverträge, die noch nicht angelaufen sind, beläuft sich die Leerstandsquote auf 11,2%. Wird darüber hinaus der Ertragsausfall aufgrund von gewährten Incentives (z.B. mietfreie Zeiten) nicht in die Berechnung einbezogen, sinkt die Leerstandsquote auf 2,2%.

Die größten Vermietungserfolge konnten wir erneut im „WTC Almeda Park“ in Barcelona verzeichnen. Nach Abschluss von zwei großen neuen Mietverträgen über insgesamt 8.700 m² für die Phase II Gebäude 7 im vorangegangenen Geschäftsjahr konnten wir für die Phase I zwei weitere neue Mietverträge abschließen. Zum einen mit einem Unternehmen aus dem Bereich Finanzdienstleistungen für eine Fläche von rund 1.500 m² sowie einen weiteren neuen Mietvertrag über rund 1.000 m² mit einem Unternehmen aus dem Bereich IT-Dienstleistungen.

Zudem ist es uns im „WTC Almeda Park“, Phase I gelungen, zahlreiche große Mietverträge mit Hauptmietern vorzeitig zu verlängern, darunter ein namhafter Finanzdienstleister (ca. 12.900 m²), ein IT-Dienstleistungsunternehmen (ca. 3.300 m²) sowie ein international bekannter deutscher Sportartikelanbieter (ca. 3.000 m²). Zusätzliche Verlängerungen konnten mit vier weiteren Bestandsmietern über insgesamt ca. 1.650 m² erzielt werden.

Eine weitere große Neuvermietung wurde für das Objekt „Titán 8“ in Madrid erreicht. Das Objekt wurde mit einer zweijährigen Mietgarantie für die bestehenden Leerstandsflächen erworben. Mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einem „Co-Working“-Mieter wurde die ca. 2.100 m² große Fläche physisch vollständig vermietet.

Neben den Vermietungserfolgen in Barcelona und Madrid wurden an anderen Objektstandorten zahlreiche neue Mietverträge abgeschlossen. Im Objekt „The HeadQuarter“ in Den Haag wurden ca. 2.150 m² an drei verschiedene Unternehmen vermietet. Zwei weitere neue Mietverträge über ca. 1.020 m² haben wir für das Objekt „Glaverbel Leasehold“ in Brüssel abgeschlossen.

Darüber hinaus wurden in verschiedenen anderen Objekten kleinere Mietverträge über insgesamt ca. 1.630 m² unterzeichnet.

Weitere wichtige Mietvertragsverlängerungen wurden mit den Hauptmietern in den Objekten „Koszykowa 54“ (ca. 2.600 m²) und „Chmielna 134“ (ca. 1.650 m²) erzielt. Außerdem konnten wir für die Liegenschaft „Glaverbel Leasehold“ in Brüssel (ca. 6.400 m²) und „Centro Leoni“, Gebäude B (ca. 1.650 m²) mehrere Mietverträge mit Bestandsmietern vorzeitig verlängern.

Auslaufende Mietverträge

Für das Jahr 2019 ist zum Stichtag 31. August 2019 nur noch ein geringer Anteil von ca. 1,8% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen, die sich kleinteilig auf verschiedene Objekte verteilen. Wir gehen davon aus, dass der überwiegende Teil der darin enthaltenen Mietverträge fortgeführt werden kann.

Der Anteil an auslaufenden Mietverträgen beträgt für das Jahr 2020 ca. 12,3%. Die größten Anteile entfallen auf die Liegenschaften „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7 (3,6%), „Pleyad 1,2“ und „Pleyad 5“ (2,0%), „WTC Almeda Park“, Phase I (1,6%) sowie auf „Glaverbel Leasehold“ und „Koszykowa 54“ (mit jeweils 1,0%). Die übrigen 3,1% verteilen sich auf sieben verschiedene andere Objekte.

Nachhaltigkeitsstrategie

Seit der ersten Teilnahme am „GRESB Real Estate Assessment“ im Jahr 2011 konnte UBS (D) Euroinvest Immobilien die Ergebnisse kontinuierlich verbessern und wurde seit dem Jahr 2013 jedes Jahr mit der Auszeichnung „Green Star“ versehen. Im Jahr 2019 erhielt der Fonds die Auszeichnung „Green Star – 5 Stars“ zum vierten Mal in Folge und belegte den siebten Platz von insgesamt 54 Plätzen in der Vergleichsgruppe Büro/Europa. Besonders hervorzuheben sind die Ergebnisse in den Kategorien Management, Policy & Disclosure, Risk & Opportunities mit jeweils 100% sowie in der Kategorie Stakeholder Engagement mit 97,0%.¹

Für die Liegenschaften des Fonds haben wir in den vergangenen drei Jahren eine breite Datenbasis aufgebaut,

auf deren Grundlage wir Optimierungspotenziale ableiten können und portfoliübergreifende Best Practice Maßnahmen identifizieren. In einem weiteren Schritt setzen wir auf Objektebene individuell festgelegte Maßnahmen, die das Ziel haben, mit den Liegenschaften unseres Fonds laufend die höchsten Nachhaltigkeitsstandards zu erfüllen. Dabei ist insbesondere entscheidend, auf Veränderungen von Umweltvorschriften und Anforderungen unserer Kunden, Geschäftspartner und dem Markt frühzeitig zu reagieren.

Ein strukturierter Prozess sichert die kontinuierliche Weiterentwicklung. Ein wesentlicher Baustein ist ein detaillierter Nachhaltigkeitsbericht, welcher für jedes Objekt verfügbar ist und mit den Asset Managern und unseren externen Partnern laufend besprochen und aktualisiert wird. Pro Objekt werden klar definierte Pläne entwickelt, mit festgelegtem Zeitplan, Verantwortlichkeiten, Budget und aktivem Nachhalten der Fortschritte.

„ESG“ Kriterien (Environmental, Social, Governance) sind auf allen Unternehmensebenen integriert und sind verpflichtend durch unsere globale Richtlinie festgelegt. Wir haben alle Anforderungen zur Verwaltung unserer Fonds und Objekte in unserer „Responsible Asset & Property Management Policy“ (RAMP) zusammengefasst. Hier ist bestimmt, wie wir „ESG“ in unseren Fonds und Objekten integriert haben. Die Prozesse und Methoden wurden für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie entwickelt:

- Bereits zu Beginn einer Investition beinhalten unsere Due-Diligence-Prozesse „ESG“-Faktoren und Richtlinien.
- Wir berücksichtigen in unseren Bauvorhaben nachhaltige Kriterien. Dies bedeutet, dass „ESG“ bereits bei der Planung der Bauvorhaben mit einbezogen werden.
- Ein umfassendes Nachhaltigkeitsprogramm ist Teil eines aktiven Asset Managements und ist eine wesentliche Grundlage für Mieterzufriedenheit- und -bindung.

Darüber hinaus erhalten die Objekte eine detaillierte Prüfung durch unsere Berater mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, den Komfort der Nutzer zu erhöhen und im Zuge der gesamten Optimierung ein Green Building Zertifikat anzustreben.

Aufgeteilt sind die Maßnahmen zur Optimierung des Betriebs, der technischen Anlagen und der Durchführung von CAPEX-Maßnahmen.

Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsbetrachtung ist eine Bestimmung der Widerstandsfähigkeit (Resilience) von Immobilien.

Dabei wird bewertet, wie gut Immobilien auf potenziell betriebsstörende Ereignisse sowie sich verändernde Bedingungen vorbereitet sind. Hierzu zählen unter anderem

- Technische Veränderungen im Rahmen der Digitalisierung
- Extreme Klimaverhältnisse
- Unterbrechungen in der Infrastruktur oder Stromversorgung.

Für das neue Geschäftsjahr haben wir uns zum Ziel gesetzt, im Rahmen eines eigens aufgelegten Assessments, die Widerstandsfähigkeit unserer Immobilien gegenüber externer

¹ Quelle GRESB Real Estate Assessment, September 2019

Einflussfaktoren zu bewerten, Verbesserungsmaßnahmen zu definieren und alle Fortschritte anhand eines Scoring-Systems zu überwachen.

Risikomanagement

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

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

Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten quartalsweise einen Risikoreport, der eine Beurteilung der Gesamtrisikosituation der Gesellschaft aber auch des AIF-Sondervermögens enthält. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Adressausfallrisiken

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

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

Zur adäquaten Steuerung der Adressausfallrisiken wird zunächst auf eine entsprechende Diversifikation hinsichtlich Länder, Sektoren und Größenklassen von Immobilien im Rahmen des Portfoliomanagement geachtet. Die Bonität der

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

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Marktpreisrisiken

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

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 0,8%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 18 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 Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

Zusammenfassend ist eine Anlage in diesen Fonds 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

Vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden wirtschaftlichen Risiken wie dem globalen Handelskonflikt, dem Brexit und einer populistischen Regierung in Italien hat sich die europäische Wirtschaft im Jahr 2019 bisher schwächer entwickelt als im Vorjahr. Für die Jahre 2020 und 2021 rechnen wir mit einem geringeren jedoch immer noch stabilen Wachstum in Europa, da die Binnenkonjunktur weiterhin intakt ist.

Damit haben wir eine solide Grundlage für das vor uns liegende Geschäftsjahr 2019/2020, um das Portfolio weiter zu optimieren. Da sich die Märkte in einem verlängerten Immobilienzyklus befinden gehen wir davon aus, dass sich die überaus positive Entwicklung der letzten Jahre zwar abschwächt, sich diese in den einzelnen Ländern und Teilmärkten jedoch sehr unterschiedlich ausdifferenziert. Die Marktkenntnisse und das aktive Asset Management unserer eigenen lokalen Teams kann gerade in einer solchen Marktphase ein entscheidender Erfolgsfaktor sein. Bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr konnten wir davon erneut profitieren, denn die Vermietungsleistung war in vielen für den Fonds relevanten Märkten außerordentlich gut.

Aufgrund der Büroflächenknappheit in vielen europäischen Städten rechnen wir auch für das Jahr 2020 mit guten Ergebnissen.

Das aktive Management der Bestandsmieter erlangte durch die sehr hohe Vermietungsquote auf Fondsebene einen besonderen Schwerpunkt. Ziel ist es, die Ertragskraft des Fonds weiter zu stärken.

Auf Basis der robusten Fondskennzahlen und der attraktiven Performance konnten wir in unseren beiden neuen Anteilklassen bereits erste Zuflüsse verzeichnen. Wir möchten den Vertrieb und die Herausstellung der besonderen Stärken des Fonds wie klarer Fokus auf Büroimmobilien und ausgewählte Immobilien in den großen europäischen Wachstumsmärkten weiter forcieren, um mit neuen Zuflüssen die Strategie des Fonds konsequent und kontinuierlich fortzuführen.

UBS Real Estate GmbH



Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer



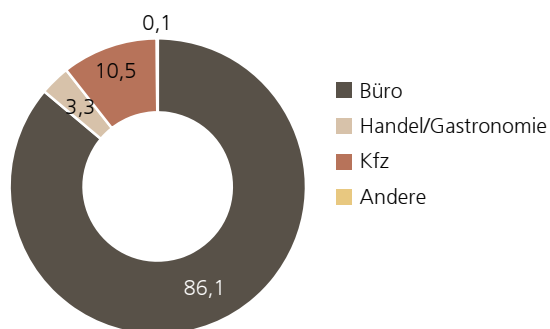
Gabriele Merz
Geschäftsführerin



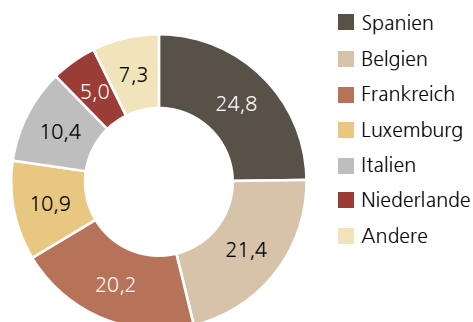
Jörg Sihler
Geschäftsführer

München, im November 2019

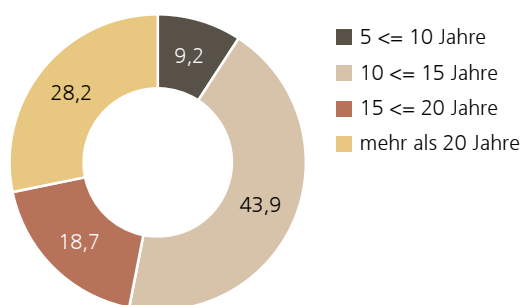
Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)¹



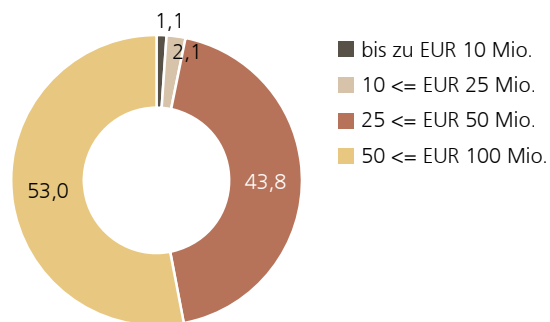
Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)¹ (einschließlich Bauvorhaben)²



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.

² Bauvorhaben werden mit den aktuellen Baukosten aufgeführt.

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)	126.477	16,4	70.926	9,2
Gesamt	126.477	16,4	70.926	9,2

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 25,6% der Summe der Verkehrswerte 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 EUR 32,9 Mio., 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 EUR 125,2 Mio. zur Verfügung.

Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

	EUR in %
Unter 1 Jahr	22,9
1 – 2 Jahre	35,2
2 – 5 Jahre	23,1
5 – 10 Jahre	18,8
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Zinsbindungsfristen

	EUR in %
Unter 1 Jahr	64,2
1 – 2 Jahre	0,0
2 – 5 Jahre	23,1
5 – 10 Jahre	12,7
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Polnische Zloty	5.719	0,8
Tschechische Kronen	3	0,0
Gesamt	5.722	0,8

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Gesamtfondsvermögen				
Alle Angaben in EUR Mio.	31.8.2019	31.8.2018	31.8.2017	31.8.2016
Immobilien	466,1	542,6	624,4	799,2
Grundstücke im Zustand der Bebauung	38,1	15,7		
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	163,3	157,0	147,7	164,0
Liquiditätsanlagen	107,7	222,0	204,5	265,0
Sonstige Vermögensgegenstände	128,9	127,3	138,0	111,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 230,4	./. 219,6	./. 170,4	./. 257,2
Fondsvermögen	673,8	845,0	944,2	1.082,2

Anteilklasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	670,5	845,0	944,2	1.082,2
Anteilumlauf (Stück)	67.142.281	87.854.233	101.573.245	119.580.328
Anteilwert (EUR)	9,99	9,62	9,30	9,05
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	0,12	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	31.3.2017	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,19	0,12	0,03
Tag der Ausschüttung		18.12.2018	20.12.2017	20.12.2016

Anteilklasse Q

Fondsvermögen in EUR Mio.	2,2	-	-	-
Anteilumlauf (Stück)	220.151	-	-	-
Anteilwert (EUR)	9,99	-	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Ausschüttung		-	-	-

Anteilklasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	1,1	-	-	-
Anteilumlauf (Stück)	108.032	-	-	-
Anteilwert (EUR)	9,97	-	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Zwischenausschüttung		-	-	-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		-	-	-
Tag der Ausschüttung		-	-	-

Renditen des Fonds

Geschäftsjahre	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Renditekennzahlen in %				
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,1	7,0	7,1	8,6
Bewirtschaftungsaufwand	./. 2,0	./. 3,2	./. 3,0	./. 3,3
Nettoertrag	4,1	3,8	4,1	5,3
Wertänderungen	3,7	3,1	0,0	./. 4,3
Ausländische Ertragsteuern	./. 0,4	./. 0,4	./. 0,3	./. 0,9
Ausländische latente Steuern	./. 0,2	./. 0,8	./. 0,4	0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,2	5,7	3,4	0,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	9,1	6,9	4,0	./. 0,3
Gesamtergebnis in Währung	9,1	6,9	4,0	./. 0,3
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	9,1	6,9	4,0	./. 0,3
II. Liquidität	./. 0,4	./. 0,1	0,0	./. 0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	6,6	5,5	5,1	./. 3,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)		4,8	4,5	./. 4,7
Anteilklasse I	5,9	-	-	-
Anteilklasse Q	2,7	-	-	-
Anteilklasse P	2,0	-	-	-

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2019

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		466.130.000,01	69,2
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		38.125.980,16	5,7
			504.255.980,17	74,9
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		163.315.090,51	
			163.315.090,51	24,2
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 32)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(7.332.915,75)		107.736.303,37	
			107.736.303,37	16,0
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(989.591,24)		33.641.931,20	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		67.463.911,69	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		296.248,08	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.277.425,10	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(./ 20.867,48)		26.179.896,76	
			128.859.412,83	19,1
Summe Vermögensgegenstände			904.166.786,88	134,2
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	72.096.499,95	126.476.500,05	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		105.582,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.406.159,72)		28.042.771,61	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(317.183,94)		34.369.923,87	
			188.994.777,53	28,0
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(862.324,64)		41.405.243,00	6,2
Summe Schulden			230.400.020,53	34,2
C. Fondsvermögen			673.766.766,35	100,0

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		463.863.296,34
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		37.940.580,59
			501.803.876,93
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		162.520.919,54
			162.520.919,54
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 32)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(7.297.257,14)		107.212.401,75
			107.212.401,75
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(984.779,04)		33.478.336,72
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		67.135.847,20
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		294.807,48
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.271.213,22
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(/. 20.766,01)		26.052.588,79
			128.232.793,41
Summe Vermögensgegenstände			899.769.991,63
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	71.745.908,05	125.861.468,30
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		105.068,58
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(1.399.321,83)		27.906.404,81
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(315.641,52)		34.202.506,13
			188.075.447,82
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(858.131,31)		41.203.896,98
Summe Schulden			229.279.344,80
C. Fondsvermögen			670.490.646,83

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)			
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.521.630,48
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		124.458,10
			1.646.088,58
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		533.124,27
			533.124,27
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 32)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(23.937,49)		351.693,37
			351.693,37
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(3.230,41)		109.820,41
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		220.228,57
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		967,07
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.170,01
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(./ 68,12)		85.461,42
			420.647,48
Summe Vermögensgegenstände			2.951.553,70
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB	(0,00)	235.351,15	412.868,72
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		344,66
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(4.590,25)		91.542,58
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(1.035,41)		112.195,57
			616.951,53
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	(2.814,97)		135.162,89
Summe Schulden			752.114,42
C. Fondsvermögen			2.199.439,28

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)			
1. Geschäftsgrundstücke			745.073,19
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung			60.941,47
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
			806.014,66
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen			261.046,70
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		261.046,70
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 32)			
1. Bankguthaben			172.208,25
(davon in Fremdwährung)	(11.721,12)		172.208,25
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			53.774,07
(davon in Fremdwährung)	(1.581,79)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			107.835,92
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			473,53
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			2.041,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			41.846,55
(davon in Fremdwährung)	(./ 33,35)		
			205.971,94
Summe Vermögensgegenstände			1.445.241,55
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			202.163,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			168,76
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			44.824,22
(davon in Fremdwährung)	(2.247,64)		
4. anderen Gründen			55.222,17
(davon in Fremdwährung)	(507,01)		
			302.378,18
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(1.378,36)		66.183,13
Summe Schulden			368.561,31
C. Fondsvermögen			1.076.680,24

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2019

Für den Fonds bestehen drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“. Die Vermögensübersicht enthält detaillierte Informationen über die Aufteilung der Vermögensgegenstände auf die jeweilige Anteilklasse. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte, den Anteilklassen anteilig zustehende Fondsvermögen.

Fondsvermögen

Der Wert des Fondsvermögens zum Geschäftsjahresende beträgt EUR 673,8 Mio. und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 171,2 Mio. Zum Stichtag beträgt der Anteilwert / Rücknahmepreis in der Anteilklasse I und Q EUR 9,99 und in der Anteilklasse P EUR 9,97.

Immobilien

Zum 31. August 2019 setzten sich die „Immobilien“ aus insgesamt 16 Liegenschaften zusammen, davon werden zehn direkt und sechs indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten. Die „Geschäftsgrundstücke“ in Höhe von EUR 466,1 Mio. und das Geschäftsgrundstück im Zustand der Bebauung im Wert von EUR 38,1 Mio. ergeben das direkt gehaltene Immobilienvermögen von EUR 504,3 Mio.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verringerte sich im Geschäftsjahr um EUR 76,4 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Geschäftsgrundstücke um vier Objekte reduziert. Durch den Verkauf von zwei inländischen Objekten (EUR 71,6 Mio.), einem französischen Objekt (EUR 5,7 Mio.) und einer Liegenschaft in Polen (EUR 19,4 Mio.) hat sich der Wert der Geschäftsgrundstücke um EUR 96,7 Mio. verringert. Demgegenüber steht eine Erhöhung aus Wertfortschreibung der Bestandsobjekte über EUR 20,3 Mio.

Die Grundstücke im Zustand der Bebauung haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 22,4 Mio. erhöht. Für das Bauprojekt „Grand Paris“ in Frankreich auf dem Grundstück der Liegenschaft „Pleyad 1,2“ betragen die aufgelaufenen Baukosten im Geschäftsjahr EUR 38,1 Mio.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Beteiligungsvermögen beträgt zum Stichtag EUR 163,3 Mio. und ist im Vergleich zum Vorjahr um EUR 6,3 Mio. gestiegen. Zu dieser Erhöhung führen die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften sowie die Neubewertungen der Liegenschaften. Das belgische Beteiligungsvermögen beträgt zum Stichtag EUR 97,7 Mio. und verteilt sich auf fünf Gesellschaften. Die in Italien gehaltene Immobilien-Gesellschaft zeigt zum Stichtag ein Vermögen von insgesamt EUR 57,4 Mio. Das Beteiligungsvermögen der slowakischen Immobilien-Gesellschaft beträgt EUR 8,2 Mio.

Liquiditätsanlagen

Die Guthaben auf Bankkonten in Höhe von EUR 107,7 Mio. setzen sich zusammen aus Kontokorrentkonten EUR 53,0 Mio., Tagesgelder EUR 42,0 Mio., Festgelder EUR 10,0 Mio. sowie Kauttionen über EUR 2,7 Mio. Nicht in Euro geführte Liquiditätsanlagen über umgerechnet insgesamt EUR 7,3 Mio., betreffen Polnische Zloty.

Im Geschäftsjahr sind für Liquiditätsanlagen negative Zinsen über EUR 0,5 Mio. angefallen.

Weitere Informationen siehe Seite 32 „Bestand der Liquidität“.

Sonstige Vermögensgegenstände

„Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (EUR 33,6 Mio.), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (EUR 67,5 Mio.), „Zinsansprüche“ (EUR 0,3 Mio.), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (EUR 1,3 Mio.) und „Anderen“ Forderungen (EUR 26,2 Mio.) ergeben „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von EUR 128,9 Mio.

Die „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich zusammen aus Mietforderungen (EUR 21,6 Mio.) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (EUR 12,0 Mio.). Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 11,9 Mio. sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen. In den „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ betreffen umgerechnet EUR 1,0 Mio. Polnische Zloty.

Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Italien (EUR 33,8 Mio.), Belgien (EUR 21,5 Mio.) und in der Slowakei (EUR 12,2 Mio.) gewährt wurden stellen die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ dar.

„Zinsansprüche“ beinhalten Zinsforderungen der oben genannten Gesellschafterdarlehen (EUR 0,3 Mio.).

Mit EUR 1,3 Mio. resultieren die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ aus dem Objekt „Titán 8“ in Madrid.

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände bestehen aus geleisteten Zahlungen für Mieterausbauten und für noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,0 Mio. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus Umbaumaßnahmen für das Objekt „Pleyad 3“ in Paris (EUR 0,4 Mio.), die Liegenschaft „WTC Almeda Park“, Phase II, Gebäude 7 (EUR 0,3 Mio.) und das bereits verkaufte Objekt „FAC 2“ in Frankfurt (EUR 0,3 Mio.). Weiterhin setzen sich die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände aus Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von EUR 1,9 Mio., hauptsächlich aus dem Verkauf des Teilgrundstücks „Pleyad 5“ zusammen. Forderungen aus Verwaltungskosten über EUR 8,7 Mio., vor allem aus noch nicht abgerechneten internen Objektverrechnungen in Frankreich (EUR 7,3 Mio.) und Forderungen an Finanzbehörden über EUR 14,5 Mio. sowie Forderungen aus Anteilumsatz aus noch abzurechnenden Anteilen (EUR 0,1 Mio.) ergänzen die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände. Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag der anderen Forderungen enthält Positionen in Polnischen Zloty mit umgerechnet TEUR -20,9.

Verbindlichkeiten

Zum Geschäftsjahresende betragen die Verbindlichkeiten insgesamt EUR 189,0 Mio. und setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: Verbindlichkeiten aus Krediten (EUR 126,5 Mio.), aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (EUR 0,1 Mio.), aus Grundstücksbewirtschaftung (EUR 28,0 Mio.) sowie aus anderen Gründen (EUR 34,4 Mio.).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Verbindlichkeiten aus Krediten unverändert.

Die noch offenen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von insgesamt EUR 0,1 Mio. bestehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Sanierung des verkauften Objektes in Warschau und lauten umgerechnet auf Polnische Zloty.

Mietvorauszahlungen (EUR 2,4 Mio.), Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 11,9 Mio.) und sonstige Verbindlichkeiten (EUR 13,7 Mio.) ergeben die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung. Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten mit EUR 12,0 Mio. gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aus Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (EUR 11,7 Mio.) und Kauttionen (EUR 2,0 Mio.). Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten bezieht sich mit EUR 1,4 Mio. auf die Grundstücksbewirtschaftung lautet auf Polnische Zloty und enthält Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 0,7 Mio.), Kauttionen (EUR 0,6 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen (EUR 0,1 Mio.).

Bei den Verbindlichkeiten aus anderen Gründen handelt es sich um Entschädigungszahlungen im Rahmen des Projektes „Grand Paris“ für die Liegenschaft „Pleyad“ in Paris (EUR 24,6 Mio.), Verbindlichkeiten für das Bauvorhaben Pleyad 4.1, Paris (EUR 2,3 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Rechtsstreitigkeiten bezüglich der verkauften Liegenschaft „Merton's Mitte“ (EUR 1,9 Mio.) und des verkauften Objektes „Merton's Passage“ in Frankfurt (EUR 0,3 Mio.). Weiterhin enthalten sind Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (EUR 1,1 Mio.), Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Liegenschaften (EUR 1,3 Mio.), Umsatzsteuerverbindlichkeiten aus Vorjahren (EUR 0,8 Mio.), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (EUR 0,5 Mio.), abgegrenzte Darlehenszinsen (EUR 0,3 Mio.) und sonstige andere Verbindlichkeiten (EUR 1,3 Mio.). Der Anteil der Verbindlichkeiten, der in Fremdwährung ausgewiesen wird, betrifft mit EUR 0,3 Mio. Polnische Zloty und mit TEUR 3,0 Tschechische Kronen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ haben sich zum Stichtag um EUR 1,2 Mio. auf EUR 41,4 Mio. erhöht und bestehen aus Rückstellungen für latente Steuern (EUR 37,2 Mio.), Rückstellungen für Instandhaltung (EUR 1,7 Mio.) und Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (EUR 2,5 Mio.). In Fremdwährung werden in den gesamten Rückstellungen umgerechnet EUR 1,4 Mio. ausgewiesen. Diese betreffen die Rückstellungen für latente Steuern mit EUR 0,9 Mio. Polnische Zloty.

Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne

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

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

Vermögensaufstellung zum 31.8.2019 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 08940 Barcelona - Cornellà, Polígon Almeda, „WTC Almeda Park“, Phase I	ES, 08940 Barcelona - Cornellà, Avinguda de la Fama, Avinguda del Maresme, „WTC Almeda Park“, Phase II Gebäude 7
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	B: 93; H/G: 6; F: 1	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 03	Mrz 06
Bau- / Umbaujahr	2003	2008
Grundstücksgröße (m²)	24.285	7.520
Nutzfläche Gewerbe (m²)	38.098	16.633
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	98,6	39,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	98,2	39,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	98,4	39,5
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	42,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	6.950,4	3.035,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	54	59
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	6,5	2,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	46,4	43,8
Leerstand in % der Nutzfläche	5,9	5,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	9,1	23,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,5	2,7
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	6.627,8	2.170,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,0	4,8
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	Konsumgüter / Dienstleistungen

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 28045 Madrid, Calle Titán 8, „Titán 8“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 1,2“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	38,1 ²
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 94; H/G: 2; F: 4
Erwerbsdatum	Jan 18	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	2008	1971 (2012), 1992, 1949
Grundstücksgröße (m ²)	2.972	12.763
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	10.634	12.953
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	53,6	30,4
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	50,9	29,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	52,3	29,7
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	52,8	34,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.485,4	2.167,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	59	47
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,5 ¹	6,8
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	71,0	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	32,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	2,6	30,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,1	2,3
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	2.369,7	1.567,0
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	4,4	3,8
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung/ Energieversorgung	Medien

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 5“	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 53, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 3“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	-	B: 100
Erwerbsdatum	Feb 02	Dez 03
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m²)	4.622	7.773
Nutzfläche Gewerbe (m²)	-	16.173
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	8,6	51,0
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	7,8	48,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	8,2	49,6
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	7,3	37,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	3.454,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	57
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,7	6,7
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	18,1
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	19,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	2,9
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	-	2.989,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	6,8
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: 95; H/G:3; A: 2
Erwerbsdatum	Mai 02	Dez 04
Bau- / Umbaujahr	1994, 1999	2007
Grundstücksgröße (m ²)	6.073	4.527
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.439	11.825
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	39,5	84,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	39,0	83,8
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	39,3	84,2
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	28,8	58,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.729,1	4.650,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48	58
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	13,2	3,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	31,4
Leerstand in % der Nutzfläche	10,6	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	7,5	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,3	2,7
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	2.566,6	5.343,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,1	8,7
Branche des Hauptmieters	Technologie	Finanzdienstleistung

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks

NL, 2595 AN Den Haag,
Wilhelmina van Pruisenweg 104
„The HeadQuarter“

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 00
Bau- / Umbaujahr	2002
Grundstücksgröße (m ²)	5.163 ³
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	17.425
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	39,3
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	36,9
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	38,1
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	36,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.684,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	53
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	2,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	12,8
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0 ⁴
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,2
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	2.346,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,1
Branche des Hauptmieters	IT-Dienstleistung

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Lage des GrundstücksPL, 00-675 Warschau, Ul.
Koszykowa 54,
„Koszykowa 54“

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 93; H/G: 7
Erwerbsdatum	Mrz 05
Bau- / Umbaujahr	1993
Grundstücksgröße (m ²)	2.750
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	10.597
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	27,7
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	26,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	27,0
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	19,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	1.894,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	10,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	12,5
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete* *	8,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,3
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	1.829,2
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,1
Branche des Hauptmieters	Behörde/ Dienstleistung

III. 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 7,7 Mio. zum 31.12.2018	EUR 4,5 Mio. zum 31.12.2018
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)	8.708,9	8.896,9

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.)	34,2	35,0
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	32,3	32,8
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	33,3	33,9
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.315,6	2.424,4
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	61	61
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,9	7,2
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	45,1	55,6
Leerstand in % der Nutzfläche	2,3	13,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	12,1	17,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,8	3,7
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	2.445,4	1.491,6
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	7,4	4,4
Branche des Hauptmieters	Dienstleistungen	Konsumgüter

III. 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	La Hulpe 166 Leasehold SA; Sitz in Brüssel, Belgien ⁶
Gesellschaftskapital	EUR 3,2 Mio. zum 31.12.2018	EUR 59,7 Mio. zum 31.12.2018
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Okt 07	Mrz 08
Kaufpreis (in EUR Mio.)	10,0	71,7
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,1
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	3.912,7	-

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 570 – 576 „Atlantis CORNER“	BE, 1170 Brüssel, Chaussée de la Hulpe 166 „Glaverbel Leasehold“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 94; H/G: 6	B: 94; H/G: 4; A: 2
Erwerbsdatum	Okt 07	Mrz 08
Bau- / Umbaujahr	2008	1967 (1997)
Grundstücksgröße (m ²)	2.101	-
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	6.872	34.555
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	15,8	65,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	15,1	64,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	15,5	65,0
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	87,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.218,4	5.419,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	59	48
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,9	8,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	58,6	23,1
Leerstand in % der Nutzfläche	32,9	12,4
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	22,2	14,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,6	2,8
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	965,6	4.788,1
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	6,2	7,4
Branche des Hauptmieters	Informationstechnologie	Automobilindustrie/ Rechtsberatung

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	La Hulpe 166 Freehold SA; Sitz in Brüssel, Belgien ⁷	FIN ZETA S.r.l.; Sitz in Bozen, Italien
Gesellschaftskapital	EUR 5,4 Mio. zum 31.12.2018	EUR 46,3 Mio. zum 31.12.2018
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁵	100,0 ⁵
Erwerbsdatum	Apr 08	Dez 01
Kaufpreis (in EUR Mio.)	4,9	46,1
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,7	0,7
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	-	33.725,0

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE, 1170 Brüssel, Chaussée de la Hulpe 166 „Glaverbel Freehold“	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: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Apr 08	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m ²)	32.718	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-	25.713
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	8,2	79,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	7,3	79,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	7,7	79,7
Kaufpreis (in EUR Mio.)	4,9	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	5.906,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	57
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	-	7,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	5,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	18,1
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	5,6
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	-	2.478,4
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	-	3,1
Branche des Hauptmieters	-	Werbung/Marketing

III. 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 7,2 Mio. zum 31.12.2018
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: 89; H/G: 11
Erwerbsdatum	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1997 (2007)
Grundstücksgröße (m ²)	2.174
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.561
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	29,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	29,2
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	29,5
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.144,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	44,1
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	2,1
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,0
Ist-Miete 1.9.2018 – 31.8.2019 (in TEUR)	1.568,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	5,3
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag EUR 768,9 Mio.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 114,1%.

Abkürzungen zum Immobilienverzeichnis

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

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

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

* Anschaffungsnebenkosten, die nicht abgeschrieben werden aufgrund der Anschaffung des Objektes vor Umstellung des Immobilien-Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz mit Ausnahme des Objektes in Madrid „Titán 8“, 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 EUR 1,5 Mio. und betreffen mit EUR 1,3 Mio. Grunderwerbsteuer und Gebühren sowie mit EUR 0,2 Mio. sonstige Kosten. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 2,9% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden EUR 0,2 Mio. der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von EUR 1,3 Mio. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 8,4 Jahre.

² Auf dem Grundstück „Pleyad 1,2“ wird seit Jahresmitte 2018 die Liegenschaft „Pleyad 4.1“ in Paris – St. Denis erstellt. Der Neubau umfasst ca. 6.700 m² Bürofläche und ca. 2.700 m² Restaurant-, Konferenz- und Serviceflächen. Die Fertigstellung ist bis Ende des Jahres 2019 geplant. Das Grundstück im Zustand der Bebauung „Pleyad 1,2“ zeigt hauptsächlich die im Berichtszeitraum laufenden Baumaßnahmen in Frankreich für das Bauprojekt „Grand Paris“ über EUR 38,1 Mio.

³ Es besteht ein ewiges, unentgeltliches sowie dinglich gesichertes Nutzungs- bzw. Überbauungsrecht nach niederländischem Recht.

⁴ Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

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

⁶ Diese Immobilien-Gesellschaft ist die Erbbauberechtigte im Zusammenhang mit dem Grundstück und Eigentümerin des Gebäudes in „Chaussée de la Hulpe 166“.

⁷ Diese Gesellschaft ist die Erbbaurechtsgeberin und hält das Eigentum an dem Grundstück in „Chaussée de la Hulpe 166“.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2019

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
DE, 90429 Nürnberg	Fürther Str. 212, „Innovum 212“, Teil A	10.11.2018
DE, 90429 Nürnberg	Fürther Str. 212, „Innovum 212“, Teil C	10.11.2018
FR, 31770 Toulouse - Colomiers	Bld. Jean Auguste Ingres, „Colombe Park“	22.2.2019
PL, 00-805 Warschau	Ul. Chmielna 132/134, „Chmielna 134“	10.5.2019

Vermögensaufstellung zum 31.8.2019 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Gesamtbestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	83.475.958,94	12,4
Spanien	11.511.800,09	1,7
Frankreich	4.982.656,12	0,7
Polen	4.353.050,89	0,7
Niederlande	2.856.085,19	0,4
Luxemburg	384.983,32	0,1
Portugal	171.768,82	0,0
Bankguthaben gesamt	107.736.303,37	16,0

Vermögensaufstellung zum 31.8.2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			33.641.931,20	
(davon in Fremdwährung)	(989.591,24)			
davon Betriebskostenvorlagen		12.034.248,35		
davon Mietforderungen		21.605.927,24		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			67.463.911,69	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			296.248,08	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten bei				
4.1 Immobilien			1.277.425,10	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
5. Andere			26.179.896,76	
(davon in Fremdwährung)	(./. 20.867,49)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		45.754,17		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			128.859.412,83	19,1
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			126.476.500,05	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		72.096.499,95		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			105.582,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			28.042.771,61	
(davon in Fremdwährung)	(1.406.159,72)			
4. anderen Gründen			34.369.923,87	
(davon in Fremdwährung)	(317.183,94)			
davon aus Anteilumsatz		0,01		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Summe			188.994.777,53	28,0
III. Rückstellungen			41.405.243,00	6,2
(davon in Fremdwährung)	(862.324,64)			
Fondsvermögen (EUR)			673.766.766,35	
Umlaufende Anteile (Stück)			67.470.464	

Devisenkurse per Stichtag 30. August 2019:

Polnische Zloty: EUR 1 = PLN 4,38350

Tschechische Kronen: EUR 1 = CZK 25,62750

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			33.478.336,72
(davon in Fremdwährung)	(984.779,04)		
davon Betriebskostenvorlagen		11.975.728,03	
davon Mietforderungen		21.500.861,62	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			67.135.847,20
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			294.807,48
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			1.271.213,22
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			26.052.588,79
(davon in Fremdwährung)	(./ 20.766,01)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		45.531,68	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			128.232.793,41
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			125.861.468,30
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		71.745.908,05	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			105.068,58
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			27.906.404,81
(davon in Fremdwährung)	(1.399.321,83)		
4. anderen Gründen			34.202.506,13
(davon in Fremdwährung)	(315.641,52)		
davon aus Anteilumsatz		0,01	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			188.075.447,82
III. Rückstellungen			41.203.896,98
(davon in Fremdwährung)	(858.131,31)		
Fondsvermögen (EUR)			670.490.646,83
Umlaufende Anteile (Stück)			67.142.281
Anteilwert (EUR)			9,99

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			109.820,41
(davon in Fremdwährung)	(3.230,41)		
davon Betriebskostenvorlagen		70.530,19	
davon Mietforderungen		39.284,49	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			220.228,57
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			967,07
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			4.170,01
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			85.461,42
(davon in Fremdwährung)	(./ 68,12)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		149,36	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			420.647,48
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			412.868,72
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		235.351,15	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			344,66
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			91.542,58
(davon in Fremdwährung)	(4.590,25)		
4. anderen Gründen			112.195,57
(davon in Fremdwährung)	(1.035,41)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			616.951,53
III. Rückstellungen			135.162,89
(davon in Fremdwährung)	(2.814,97)		
Fondsvermögen (EUR)			2.199.439,28
Umlaufende Anteile (Stück)			220.150,955
Anteilwert (EUR)			9,99

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			53.774,07
(davon in Fremdwährung)	(1.581,79)		
davon Betriebskostenvorlagen		19.235,83	
davon Mietforderungen		34.535,43	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			107.835,92
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			473,53
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			2.041,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			41.846,55
(davon in Fremdwährung)	(./ 33,35)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		73,13	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			205.971,94
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten			202.163,03
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		115.240,75	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			168,76
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			44.824,22
(davon in Fremdwährung)	(2.247,64)		
4. anderen Gründen			55.222,17
(davon in Fremdwährung)	(507,01)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			302.378,18
III. Rückstellungen			66.183,13
(davon in Fremdwährung)	(1.378,36)		
Fondsvermögen (EUR)			1.076.680,24
Umlaufende Anteile (Stück)			108.031,715
Anteilwert (EUR)			9,97

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2018 bis 31.8.2019

Gesamt-Fonds			
	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			./. 546.097,87
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Sonstige Erträge			2.955.990,85
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Erträge aus Immobilien			29.980.698,33
(davon in Fremdwährung)	(2.887.282,78)		
Summe der Erträge			32.390.591,31
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			9.070.707,21
a) davon Betriebskosten		1.654.797,98	
(davon in Fremdwährung)	(297.463,41)		
b) davon Instandhaltungskosten		4.080.475,78	
(davon in Fremdwährung)	(101.634,02)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.426.529,24	
(davon in Fremdwährung)	(29.192,53)		
d) davon sonstige Kosten		1.908.904,21	
(davon in Fremdwährung)	(68.841,38)		
3. Ausländische Steuern			2.317.819,00
(davon in Fremdwährung)	(225.434,56)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			2.085.360,13
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Verwaltungsvergütung			4.917.208,38
6. Verwahrstellenvergütung			199.894,58
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			108.132,19
8. Sonstige Aufwendungen			1.761.474,67
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Sachverständigenkosten		320.661,61	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Aufwendungen			20.460.596,16
III. Ordentlicher Nettoertrag			11.929.995,15

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			./. 545.494,21
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Sonstige Erträge			2.950.830,25
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Erträge aus Immobilien			29.943.923,32
(davon in Fremdwährung)	(2.884.614,27)		
Summe der Erträge			32.349.259,36

II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten			9.063.197,16
a) davon Betriebskosten		1.652.710,21	
(davon in Fremdwährung)	(297.256,56)		
b) davon Instandhaltungskosten		4.078.775,66	
(davon in Fremdwährung)	(101.526,14)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.424.110,79	
(davon in Fremdwährung)	(29.157,41)		
d) davon sonstige Kosten		1.907.600,50	
(davon in Fremdwährung)	(68.774,93)		
3. Ausländische Steuern			2.316.042,24
(davon in Fremdwährung)	(225.147,47)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			2.082.595,55
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Verwaltungsvergütung			4.909.863,92
6. Verwahrstellenvergütung			199.478,57
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			108.528,44
8. Sonstige Aufwendungen			1.759.443,95
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Sachverständigenkosten		320.227,42	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Aufwendungen			20.439.149,83

III. Ordentlicher Nettoertrag**11.910.109,53**

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			./ 491,27
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Sonstige Erträge			3.916,04
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Erträge aus Immobilien			29.931,43
(davon in Fremdwährung)	(2.292,37)		
Summe der Erträge			33.356,20

II. Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten			6.074,88
a) davon Betriebskosten		1.776,32	
(davon in Fremdwährung)	(195,21)		
b) davon Instandhaltungskosten		1.418,97	
(davon in Fremdwährung)	(79,69)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		1.806,89	
(davon in Fremdwährung)	(24,86)		
d) davon sonstige Kosten		1.072,70	
(davon in Fremdwährung)	(59,93)		
3. Ausländische Steuern			1.826,30
(davon in Fremdwährung)	(238,82)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			2.237,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Verwaltungsvergütung			4.917,64
6. Verwahrstellenvergütung			295,55
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			./ 217,26
8. Sonstige Aufwendungen			1.695,40
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Sachverständigenkosten		365,38	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Aufwendungen			16.829,91

III. Ordentlicher Nettoertrag**16.529,29**

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			/ 112,39
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Sonstige Erträge			1.244,56
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Erträge aus Immobilien			6.843,58
(davon in Fremdwährung)	(376,14)		
Summe der Erträge			7.975,75
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			1.435,17
a) davon Betriebskosten		311,45	
(davon in Fremdwährung)	(11,64)		
b) davon Instandhaltungskosten		281,15	
(davon in Fremdwährung)	(28,19)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		611,56	
(davon in Fremdwährung)	(10,26)		
d) davon sonstige Kosten		231,01	
(davon in Fremdwährung)	(6,52)		
3. Ausländische Steuern			/ 49,54
(davon in Fremdwährung)	(48,27)		
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			527,18
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Verwaltungsvergütung			2.426,82
6. Verwahrstellenvergütung			120,46
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			/ 178,99
8. Sonstige Aufwendungen			335,32
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Sachverständigenkosten		68,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Summe der Aufwendungen			4.616,42
III. Ordentlicher Nettoertrag			3.359,33

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			27.484.738,78
a) aus Immobilien		27.484.738,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			17.310.255,25
a) aus Immobilien		17.310.255,25	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			10.174.483,53
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			/./ 4.473.834,92
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			17.630.643,76
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			42.447.562,66
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			/./ 22.060.941,17
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			20.386.621,49
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			38.017.265,25

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			27.482.253,02
a) aus Immobilien		27.482.253,02	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			17.288.249,03
a) aus Immobilien		17.288.249,03	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			10.194.003,99
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./ 4.570.325,63
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			17.533.787,89
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			42.290.240,27¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 21.953.672,18¹
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			20.336.568,09
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			37.870.355,98

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2019.

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			1.668,74
a) aus Immobilien		1.668,74	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			19.295,03
a) aus Immobilien		19.295,03	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./.. 17.626,29
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			68.061,34
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			66.961,34
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			114.893,69¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./..72.015,57¹
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			42.878,12
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			109.839,46

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2019.

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			817,02
a) aus Immobilien		817,02	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			2.711,19
a) aus Immobilien		2.711,19	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./ 1.894,17
<hr/>			
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			28.429,37
<hr/>			
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			29.894,53
<hr/>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			42.428,70¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./ 35.253,42¹
<hr/>			
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			7.175,28
<hr/>			
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			37.069,81

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2019.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Für den Fonds UBS (D) Euroinvest Immobilien bestehen drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“. Den Anteilklassen werden übergreifende, allen drei Anteilklassen anteilig zuzurechnende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle gemäß einem Aufteilungsschlüssel zugerechnet. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen. Daneben werden Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung, sofern sie anfallen, nur der jeweiligen Anteilklasse zugerechnet.

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

Erträge

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 bestehen „Erträge“ in Höhe von insgesamt EUR 32,4 Mio. Diese ergeben sich aus „Erträge aus Immobilien“ (EUR 30,0 Mio.), „Sonstige Erträge“ (EUR 2,9 Mio.), negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ und negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) (von insgesamt EUR 0,5 Mio.).

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die „Erträge aus Immobilien“ in Höhe von EUR 30,0 Mio. um EUR 3,6 Mio. reduziert. Der Rückgang über insgesamt EUR 4,1 Mio. ergibt sich hauptsächlich aufgrund der Verkäufe zweier Immobilien in Deutschland und jeweils einer Liegenschaft in Frankreich und Polen. Demgegenüber steht der Kauf der Immobilie im Spanien im Vorjahr, der die Mieterträge im Geschäftsjahr um EUR 1,0 Mio. erhöht. Die Verkäufe aus dem vorherigen Berichtszeitraum von drei inländischen Immobilien und einer italienischen Liegenschaft wirken sich im Geschäftsjahr mit EUR 1,6 Mio. aus. Bei den anderen Bestandsobjekten sind im Geschäftsjahr Mietsteigerungen von EUR 1,1 Mio. zu verzeichnen.

„Sonstige Erträge“ bestehen aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen (EUR 1,7 Mio.), Erträgen aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen (EUR 0,2 Mio.) und aus anderen sonstigen Erträgen (EUR 1,0 Mio.), die vor allem aus Betriebskostenabrechnungen der Hausverwaltungen resultieren.

Die negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ (EUR 0,5 Mio.) und die negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (TEUR 19,7 vor Quellensteuer) über insgesamt EUR 0,5 Mio. setzen sich im Wesentlichen aus negativen Zinsen aus Tagesgeldern, Festgeldern und Girokonten zusammen.

Aufwendungen

Im Geschäftsjahr werden „Aufwendungen“ in Höhe von insgesamt EUR 20,5 Mio. ausgewiesen.

Nicht umlagefähige Betriebskosten über EUR 1,7 Mio. werden in den „Bewirtschaftungskosten“ gezeigt. Die „Instandhaltungskosten“ über EUR 4,1 Mio. ergeben sich aus

laufenden Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr (EUR 3,6 Mio.) und der Bildung von Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 0,5 Mio.). „Kosten der Immobilienverwaltung“ in Höhe von EUR 1,4 Mio. und „Sonstige Kosten“ über EUR 1,9 Mio. ergänzen die „Bewirtschaftungskosten“. Die „Sonstigen Kosten“ bestehen hauptsächlich aus Kosten aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt aus Vorjahren (EUR 1,0 Mio.) und Kosten der Erst- und Neuvermietung (EUR 0,5 Mio.).

„Ausländische Steuern“ in Höhe von EUR 2,3 Mio. resultieren vor allem aus Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte.

Für Bankdarlehen auf Fondsebene betragen die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ EUR 2,1 Mio.

Die „Verwaltungsvergütung“ wird mit EUR 4,9 Mio., die „Verwahrstellenvergütung“ mit EUR 0,2 Mio. und „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ mit EUR 0,1 Mio. gezeigt.

Bei der Verwaltungsvergütung ergeben sich unterschiedliche Berechnungen, die nicht auf die Anteilklassen anteilig zugerechnet, sondern diesen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet werden. Auf die Anteilklasse I entfallen hiervon EUR 4,9 Mio., auf „Q“ TEUR 4,9 und auf die Anteilklasse P TEUR 2,4 Vergütung der Fondsverwaltung.

„Sonstige Aufwendungen“ von EUR 1,8 Mio. bestehen aus Steuer- und Rechtsberatungskosten (EUR 1,4 Mio.), „Sachverständigenkosten“ (EUR 0,4 Mio.) und sonstigen Kosten gemäß BAB (TEUR 32,4 Mio.). Die sonstigen Aufwendungen werden auf die drei Anteilklassen gemäß dem Aufteilungsverhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen auf das Fondsvermögen verteilt.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt der „Ordentliche Nettoertrag“ EUR 11,9 Mio. und resultiert aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“.

Veräußerungsgeschäfte

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Das „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ weist insgesamt einen Gewinn von EUR 10,2 Mio. aus, der hauptsächlich für die Anteilklasse I besteht. Die Anteilklasse Q zeigt einen Verlust von TEUR 17,6 und die Anteilklasse P von TEUR 1,9.

Durch den Verkauf der beiden Objekte „Innovum 212“, Teil A und Teil C in Nürnberg bestehen im Geschäftsjahr vor allem in der Anteilklasse I realisierte Gewinne aus Immobilien in Höhe

von insgesamt EUR 27,5 Mio. In der Anteilklasse Q belaufen sich die realisierten Gewinne auf TEUR 1,7 und in der Anteilklasse P auf TEUR 0,1.

Weiterhin betragen die realisierten Verluste aus Immobilien insgesamt EUR 17,3 Mio. aus dem Verkauf der beiden Liegenschaft „Chmielna 134“ in Polen (EUR 9,1 Mio.) sowie der Immobilie „Colombe Park“ in Frankreich (EUR 8,2 Mio.). Diese ergeben sich im Wesentlichen aus Anteilklasse I. Auf die Anteilklasse Q verteilen sich TEUR 19,3 und auf die Anteilklasse P TEUR 2,7.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR -4,5 Mio. verhindert, dass der ausschüttungsfähige Betrag über EUR 0,20 pro Anteil (siehe Verwendungsrechnung) durch bisherige Veränderungen bei den ausgegebenen Anteilen (Ausgaben / Rücknahmen) beeinflusst wird. Im Rahmen eines Ertragsausgleichsverfahrens sind alle ordentlichen und außerordentlichen Erträge und Aufwendungen, die im Geschäftsjahr bis zum Anteilumsatz erfasst wurden sowie der Vortrag aus dem Vorjahr zu berücksichtigen und werden in dieser Position ausgewiesen (§ 11 Abs. 4 KARBV).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt EUR 17,6 Mio. ergibt sich vorrangig in der Anteilklasse I (EUR 17,5 Mio.) aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von EUR 11,9 Mio. und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ in Höhe von EUR 10,2 Mio. sowie dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ über EUR -4,5 Mio.

Das realisierte Ergebnis in der Anteilklasse Q wird mit TEUR 67,0 und in der Anteilklasse P mit TEUR 29,9 ausgewiesen. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt zum Stichtag EUR 20,4 Mio. Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien / Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Diese können z.B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

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

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ergibt sich aus der Differenz des realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres und des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres (Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste) und beläuft sich für das abgelaufene Geschäftsjahr auf insgesamt EUR 38,0 Mio.

Verwendungsrechnung zum 31.8.2019 mit Erläuterung

	Anteilklasse I		Anteilklasse Q		Anteilklasse P	
	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	20.872.127,76	0,31	66.961,34	0,30	29.894,53	0,28
1. Vortrag aus dem Vorjahr	3.338.339,87	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	17.533.787,89	0,26	66.961,34	0,30	29.894,53	0,28
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	7.443.671,56	0,11	22.931,15	0,10	8.288,19	0,08
1. Einbehalt gemäß § 252 Abs. 1 KAGB	555.317,38	0,01	545,45	0,00	137,18	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	6.888.354,18	0,10	22.385,70	0,10	8.151,01	0,08
III. Gesamtausschüttung	13.428.456,20	0,20	44.030,19	0,20	21.606,34	0,20
1. Endausschüttung	13.428.456,20	0,20	44.030,19	0,20	21.606,34	0,20
a) Barausschüttung	13.428.456,20	0,20	44.030,19	0,20	21.606,34	0,20

Anteilklasse I

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr beträgt in der Anteilklasse I EUR 3,3 Mio. (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2018).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse I ein realisiertes Ergebnis in Höhe von EUR 17,5 Mio. erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 43) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von EUR 0,6 Mio. für Anteilklasse I aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von EUR 6,9 Mio. auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 67.142.281 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt EUR 13,4 Mio. Pro Anteil werden somit EUR 0,20 ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse Q

Vortrag aus dem Vorjahr

In der Anteilklasse Q ist ein Vortrag aus dem Vorjahr nicht vorhanden.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse Q ein realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR 67,0 erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 44) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von EUR 545,45 für Anteilklasse Q aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von TEUR 22,4. auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 220.150.955 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt TEUR 44,0. Pro Anteil werden somit EUR 0,20 ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Anteilklasse P**Vortrag aus dem Vorjahr**

Ein Vortrag aus dem Vorjahr liegt in der Anteilklasse P nicht vor.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse P ein realisiertes Ergebnis in Höhe von TEUR 29,9 erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 45) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von EUR 137,18 für Anteilklasse P aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von TEUR 8,2 auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 108.031,715 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt TEUR 21,6 Mio. Pro Anteil werden somit EUR 0,20 ausgeschüttet. Die Endausschüttung bemisst sich für dieses Jahr in Höhe des planmäßigen Steuerabzugs auf die steuerpflichtigen Erträge des Geschäftsjahres. Für die Steuerpflichtigen werden durch die Ausschüttung die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag ausgeglichen.

Voraussichtlicher Ausschüttungstermin ist der 18. Dezember 2019.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2018 bis 31.8.2019

Alle Angaben in EUR	Gesamt Fondsvermögen
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	844.963.916,41
1. Ausschüttung für das Vorjahr	./ 14.880.214,80
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)	./ 198.654.744,47
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	3.326.245,20
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./ 201.980.989,67
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	4.473.834,92
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	./ 153.290,96
davon bei Immobilien	./ 153.290,96
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	38.017.265,25
davon nicht realisierte Gewinne	42.447.562,66
davon nicht realisierte Verluste	./ 22.060.941,17
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres	673.766.766,35

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse I
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		844.963.916,41
1. Ausschüttung für das Vorjahr		./. 14.880.214,80
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)		./. 201.881.190,79
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	99.559,92	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./.	201.980.750,71
1. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		4.570.325,63
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		./. 152.545,60 ¹
davon bei Immobilien	./.	152.545,60
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		37.870.355,98
davon nicht realisierte Gewinne	42.290.240,27 ¹	
davon nicht realisierte Verluste	./.	21.953.672,18 ¹
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		670.490.646,83

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2019.

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse Q
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	2.158.161,56	2.158.161,56
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	0,00	
1. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		./. 68.061,34
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		./. 500,40 ¹
davon bei Immobilien	./. 500,40	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		109.839,46
davon nicht realisierte Gewinne	114.893,69 ¹	
davon nicht realisierte Verluste	./. 72.015,57 ¹	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		2.199.439,28

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2019.

Alle Angaben in EUR		Anteilklasse P
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto)		1.068.284,76
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.068.284,76	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	0,00	
1. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		./. 28.429,37
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		./. 244,96 ¹
davon bei Immobilien	./. 244,96	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		37.069,81
davon nicht realisierte Gewinne	42.428,70 ¹	
davon nicht realisierte Verluste	./. 35.253,42 ¹	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		1.076.680,24

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2019.

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Die „Ausschüttung für das Vorjahr“ ergibt sich aus der Verwendungsrechnung gemäß Jahresbericht zum 31. August 2018.

Bei der „Zwischenausschüttung für das laufende Geschäftsjahr“ handelt es sich um eine Teilausschüttung des ordentlichen Nettoertrages aus dem Berichtsjahr.

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

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

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

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

Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in % ¹	DE ² direkt	FR direkt	ES direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
I. Immobilien					
Bruttoertrag	7,3	5,1	6,1	6,8	6,1
Bewirtschaftungsaufwand	/ . 26,9	/ . 0,9	/ . 0,8	/ . 1,0	/ . 1,8
Nettoertrag	/ . 19,6	4,2	5,3	5,8	4,3
Wertänderungen	40,2	0,8	3,1	8,8	5,3
Ausländische Ertragsteuern	0,0	/ . 0,3	/ . 0,4	/ . 0,6	/ . 0,4
Ausländische latente Steuern	16,7	0,4	/ . 0,9	/ . 1,3	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	37,3	5,1	7,1	12,7	9,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	37,3	5,1	13,2	15,1	11,6
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	37,3	5,1	13,2	15,1	11,6

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

vor Fondskosten

Ergebnis gesamter Fonds

nach Fondskosten (BVI-Methode)

Kapitalinformationen

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien

Über Beteiligungen gehaltene
Immobilien

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvolumen (netto)

Informationen zu Wertänderungen ³ (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	FR direkt	ES direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	126,8	190,1	149,2	466,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	8,4	12,5	9,2	30,1
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1,2	6,1	13,7	21,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	/ . 0,2	0,0	0,0	/ . 0,2
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	/ . 0,2	/ . 0,3	/ . 0,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1,0	6,1	13,7	20,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	/ . 0,2	/ . 0,3	/ . 0,5

¹ Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von dreizehn Monatsendwerten (31. August 2018 bis 31. August 2019) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

² Die Objekte „Innovum 212“, Teil A und Teil C in Nürnberg wurden zum 10. November 2018 verkauft.

³ Es werden nur stichtagsbezogene Beträge von Immobilien verwendet. Es handelt sich um Objekte, die sich zum Berichtsstichtag weiterhin im Sondervermögen befinden. Immobilien, die im Laufe der Berichtsperiode veräußert wurden, werden nicht berücksichtigt.

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

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien	514,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	265,6
Immobilien gesamt	780,3
Liquidität	174,0
Kreditvolumen	/ . 197,4
Fondsvolumen (netto)	752,7

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	155,3	109,3	264,6	730,7
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	11,3	8,1	19,4	49,5
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,5	3,4	3,9	24,9
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	2,2	2,2	2,2
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	/ . 3,5	0,0	/ . 3,5	/ . 3,7
Sonstige negative Wertänderungen	/ . 1,6	0,0	/ . 1,6	/ . 2,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	/ . 3,0	3,4	0,4	21,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	/ . 1,6	2,2	0,6	0,1

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	74,6	71,0	85,8	76,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,8	3,8	2,7	3,1
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	11,4	6,5	8,5	9,1
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,4	0,1
Leerstand Büro	9,4	16,3	2,3	9,2
Leerstand Handel/Gastronomie	0,4	0,9	0,2	0,5
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	1,4	1,5	0,1	1,1
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	88,8	81,3	97,4	89,2

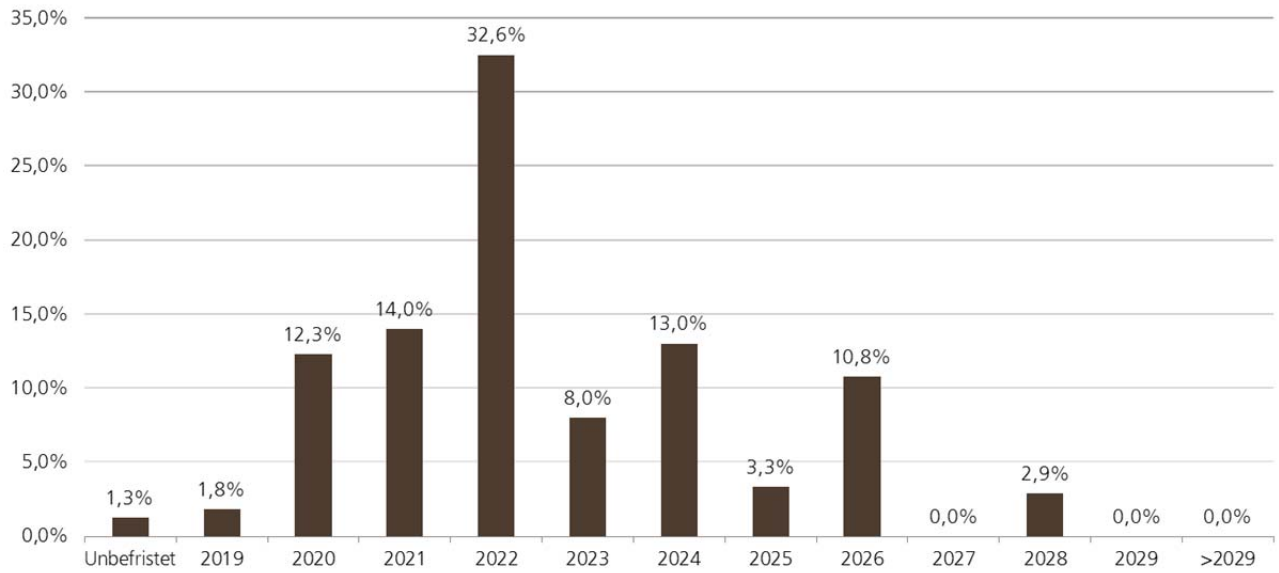
Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	0,2	0,1	0,1	0,1
2019	1,9	2,1	0,7	1,6
2020	22,7	19,5	5,3	16,1
2021	5,2	6,9	7,3	6,4
2022	18,8	31,5	65,3	37,5
2023	6,6	4,0	10,0	7,0
2024	6,4	32,1	10,4	14,7
2025	11,5	0,0	0,6	4,8
2026	26,7	3,8	0,3	11,8
2027	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	0,0	0,0	0,0
2029	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2029	0,0	0,0	0,0	0,0

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmietertrag Büro	73,4	73,0	73,2	75,6
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	6,1	2,8	3,0
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	11,2	7,3	9,4	9,2
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	13,4	11,5	12,8	10,5
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,9	0,2	0,3
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	2,0	1,2	1,6	1,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	84,6	86,4	85,4	87,9

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	5,2	0,0	3,0	1,3
2019	0,9	4,0	2,2	1,8
2020	10,9	0,1	6,4	12,3
2021	39,4	7,8	26,1	14,0
2022	12,6	41,1	24,6	32,6
2023	13,5	4,1	9,6	8,0
2024	13,8	5,9	10,4	13,0
2025	1,7	0,0	1,0	3,3
2026	2,0	19,1	9,2	10,8
2027	0,0	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	17,9	7,5	2,9
2029	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2029	0,0	0,0	0,0	0,0

Restlaufzeit der Mietverträge gesamt¹

(Basis: Mietertrag)



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

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Sonstige Angaben nach § 16 KARBV

Anteilwert Anteilklasse I:	9,99 EUR
Anteilklasse Q:	9,99 EUR
Anteilklasse P:	9,97 EUR
Umlaufende Anteile Gesamt-Fonds:	67.470.463,670
Anteilklasse I:	67.142.281,000
Anteilklasse Q:	220.150,955
Anteilklasse P:	108.031,715

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

1. Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen sowie abzüglich negativer Zinsen bewertet.
2. Forderungen werden zum Nennwert bewertet.
3. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet. Anschließend erfolgt die Bewertung der Immobilien von zwei unabhängigen Bewertern. Es wird der arithmetische Mittelwert der gutachterlichen Verkehrswerte zugrunde gelegt.
4. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis bewertet und anschließend mit dem Nettogesellschaftsvermögen angesetzt.
5. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
6. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen vom 30. August 2019 in Euro umgerechnet. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

Kostenangaben

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,93
- Anteilklasse I	0,93
- Anteilklasse Q	0,40
- Anteilklasse P	0,54
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,11
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt (in EUR)	3.012.558,89
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,40

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

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

Die Anlagebedingungen des AIF-Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

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

Gesamtkostenquote

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

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten in Höhe von EUR 3,0 Mio.

Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem AIF-Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BAB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von EUR 0,8 Mio. in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des

Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,11%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der im Geschäftsjahr getätigten Käufe und Verkäufe abhängig ist.

§ 37 KAGB Vergütungssysteme

Identifizierung der Risikoträger

UBS Real Estate GmbH ist eine „kleine“ Gesellschaft, bei der alle für das Risikoprofil relevanten Positionen durch die dreiköpfige Geschäftsführung besetzt sind und bei der alle für die Gesellschaft und die von dieser verwalteten Investmentvermögen bedeutenden Angelegenheiten zwischen den Geschäftsführern erörtert und von diesen entschieden werden. Als Risikoträger wurde ausschließlich die Geschäftsführung identifiziert.

Gesamtsumme der im Wirtschaftsjahr 2018 der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung: TEUR 4.594

davon feste Vergütung: TEUR 4.012
davon variable Vergütung: TEUR 582

Zahl der Mitarbeiter der KVG ohne Geschäftsführung zum 31. Dezember 2018: 47 Mitarbeiter davon 24 Mitarbeiter Frontoffice und 23 Mitarbeiter Backoffice.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2018 auf TEUR 638 (Vorjahr: TEUR 605), darin enthalten ist das Grundgehalt, die variable Vergütung sowie sonstige Vergütungsbestandteile.

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Peter Haltenberger
Gabriele Merz
Jörg Sihler

Darstellung der Vergütungsregelung

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

Darstellung der Risikoausrichtung

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

Darstellung des Zurückbehaltungsmechanismus

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

Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Zusätzliche Informationen

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

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

Leverage

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

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

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

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

Kredite werden hauptsächlich für die Immobilienfinanzierung aufgenommen. Sollten Immobilien bzw. Mieteinnahmen in Nicht-Euro-Währungen 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 Derivatgeschäfte bereits im Nettoinventarwert berücksichtigt sind, werden bei der Berechnung wieder eliminiert. Derivate können von der Gesellschaft zu Absicherungszwecken z.B. Fremdwährungspositionen eingesetzt werden.

Commitment-Methode

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

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

Erfassung zu vermeiden, werden die Kredite, die zur Finanzierung des Risikos dienen, nicht angerechnet.

Berechnungsmethode beim AIF-Sondervermögen

Das Risiko des AIF-Sondervermögens wird sowohl nach der Bruttomethode als auch nach der Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen ist das Risiko die Summe der absoluten Werte aller Positionen des AIF-Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der

Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen. Die Gesellschaft erwartet, dass das sowohl nach der Bruttomethode als auch nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 2-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:	1,04
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,19

Analyse und Ergebnis

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

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

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

Dies beinhaltet:

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

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

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

- Adressausfallrisiken
- Zinsänderungsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Marktpreisrisiken
- 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 Abteilungen Fund Accounting & Reporting sowie Fund Control (bis 31. August 2019) / Fund Administration (ab 1. September 2019) 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 basierender „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)
- Monatliche Liquiditätsmeldung an die BaFin (Datenabfrage zu Immobilien-Publikumsfonds)

Liquiditätsprofil

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

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

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

Maßnahmen zur aktiven Liquiditätsgenerierung

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

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

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

Einzuleitende Maßnahmen bei sich abzeichnenden Unterschreitungen definierter Grenzen:

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

Liquiditätsstresstest (§ 30 Abs. 2 KAGB)

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

Liquiditätsstresstests werden auf Basis des monatlich intern erstellten Liquiditätsstatus angefertigt und um verschiedene Szenarien ergänzt. Dabei können die jeweiligen Stressfaktoren angepasst und unterschiedliche Szenarien gerechnet werden. Auch Informationen der Fachabteilungen können einfließen. Somit liefert der Stresstest die Möglichkeit, unterschiedlich

und flexibel Szenarien zu rechnen und liefert deshalb auch nicht nur ein starres Ergebnis.

Mögliche Stressparameter:

- potentielle Immobilientransaktionen
- geplante Investitionen
- auslaufende Kredite
- Anteilscheinrückgabe

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die UBS Real Estate GmbH, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2018 bis zum 31. August 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts

die Fortführung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens – sofern einschlägig – anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der UBS Real Estate GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der UBS Real Estate GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder,

falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die UBS Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München

27. November 2019

Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

Dr. Stratmann
Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

Abschnitt 1 - Investmentsteuerreform 2018

Seit Januar 2018 ist das neue Investmentsteuergesetz (im Folgenden „InvStG“) in Kraft. Nachfolgende Verweise auf das „InvStG“ beziehen sich somit auf das neue Investmentsteuergesetz in der seit 1. Januar 2018 geltenden Fassung. Auf das Investmentsteuergesetz in der bis 31. Dezember 2017 gültigen Fassung wird nachfolgend mit der Abkürzung „InvStG-alt“ Bezug genommen.

Aufgrund grundlegender Änderung des Besteuerungssystems für offene Fonds unterliegt der Fonds ab dem 1. Januar 2018 mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften, der Körperschaftsteuer. Der Anleger unterliegt mit seinen Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen von Fondsanteilen der Besteuerung. Zum Ausgleich einer Vorbelastung auf Ebene des Fonds kommen beim Anleger Teilfreistellungen zur Anwendung. Da der Fonds aufgrund seiner Anlagestrategie fortlaufend überwiegend in ausländische Grundstücke und Immobiliengesellschaften mit ausländischem Grundbesitz investiert, sind auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei. Seit 1. Januar 2018 sind bei Immobilienfonds auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslandsimmobilien-Gesellschaften¹ angelegt werden. Die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG dieses Sondervermögens beträgt am 31. August 2019 80,9%. Dabei wurden die Verkehrswerte² der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien zuzüglich weiterer immobilienbezogener Aktiva^{3 4} ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobiliengesellschaften durch den Verkehrswert der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt.

Neugeregelt ist weiterhin im InvStG der Tatbestand, dass der Anleger mit einer Vorabpauschale der Besteuerung unterliegen kann. Die Vorabpauschale ist ein Ausgleich für die ausschüttungsgleichen Erträge im alten Investmentsteuerrecht. Die Vorabpauschale = Basisertrag – Ausschüttung des Kalenderjahres. Der Basisertrag errechnet sich aus 70% des Basiszinses multipliziert mit dem Rücknahmepreis zum

Beginn des Kalenderjahres. Die Besteuerung im Rahmen der Vorabpauschale ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich aus der Differenzbetrag zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt.

Der Basiszinssatz, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, betrug am 2. Januar 2019 0,56%. Bezogen auf den Rücknahmepreis des Fonds zu Beginn des Jahres 2019 von EUR 9,63 ergibt sich rechnerisch eine Vorabpauschale von EUR 0,03775. Bei der geplanten Ausschüttung von EUR 0,2000 für jede Anteilsklasse am 18. Dezember 2019 beträgt die verbleibende Vorabpauschale für 2019) EUR 0,0000.

Um den Übergang vom alten Besteuerungssystem auf das neue Besteuerungssystem des Investmentsteuerrechts darzustellen, gelten vor dem 1. Januar 2018 angeschaffte Anteile als zum 31. Dezember veräußert und zum 1. Januar 2018 als neu angeschafft (Fiktion). Der aus der fiktiven Veräußerung resultierende Gewinn wird durch die depotführenden Stellen ermittelt. Eine Besteuerung tritt regelmäßig erst ein, wenn der Fondsanteil zurückgegeben oder tatsächlich veräußert wird.

Abschnitt 2 – Steuerliche Hinweise für Rechtslage ab 1. Januar 2018

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag⁵ übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

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 Gemäß BMF-Schreiben vom 21. Mai 2019 Tz. 2.39 zählen hierzu aktivierte und noch nicht abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten i.S.d. § 248 Abs. 3 KAGB, Forderungen aus schwebenden Grundstücksveräußerungsgeschäften, Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Steuererstattungsansprüche im Zusammenhang mit der Immobilie und sonstige immobilienbezogene Vermögensgegenstände

⁴ Bewirtschaftungsgegenstände gemäß § 231 Abs. 3 KAGB zu indirekt gehaltenen Immobilien sind derzeit nicht vorhanden. Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein, wären Zähler und Nenner entsprechend zu erhöhen.

⁵ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 unverändert bei Einzelveranlagung EUR 801,00 und bei Zusammenveranlagung EUR 1.602,00.

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

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

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

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag⁶ nicht überschreiten.

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

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

Vorabpauschalen

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

innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossenen Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag⁷ nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

⁶ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung EUR 801,00 und bei Zusammenveranlagung EUR 1.602,00.

⁷ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung EUR 801,00 und bei Zusammenveranlagung EUR 1.602,00.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70% bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-

Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

**Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen
(gültig ab 1. Januar 2018)**

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung⁸ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,⁹ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der

Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

3 %-Steuer in Frankreich

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

⁸ § 37 Abs. 2 AO.

⁹ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilshaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren. Somit sind die Anleger zu benennen, die am 1. Januar 2018 997.128 Anteile am Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien am 1. Januar 2018 997.128 Anteile oder mehr betragen hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar 2017 weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 2017 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann – im Falle einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur – zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war.

Umgekehrt kann der Fall eintreten, dass dem Anleger eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor der Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Zudem kann eine Korrektur dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile tatsächlich in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Anleger oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen.

Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

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

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

Ausschüttungsgleiche Erträge

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

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der für die ertragsteuerliche Behandlung relevanten Daten durch die Meldestelle als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 31. März 2020 an die OeKB zu erfolgen. Im Rahmen der Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge sind die nationalen Begünstigungsvorschriften sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und die anderen für die Besteuerung relevanten Daten werden vom steuerlichen Vertreter innerhalb der in der Fonds-Melde-VO festgesetzten Fristen an die OeKB gemeldet und können auf der Website der OeKB (<https://www.profitweb.at>) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind alleine verbindlich. Dem Anleger wird empfohlen, vor dem Ansatz der ausschüttungsgleichen Erträge die Datenbanken der OeKB zu konsultieren.

Besteuerungsmodalitäten

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

Bei eigennützigen Privatstiftungen unterliegen ausschüttungsgleiche Erträge grundsätzlich der Zwischenbesteuerung (Steuersatz von 25%). Die Zwischenbesteuerung unterbleibt insoweit, als entsprechende kapitalertragsteuerpflichtige Zuwendungen der Privatstiftung an Begünstigte vorgenommen werden und keine Entlastung der Zuwendungen von

der Kapitalertragsteuer nach Maßgabe der Doppelbesteuerungsabkommen erfolgt. Die Privatstiftung ist von der KESt auf ausschüttungsgleiche Erträge befreit (§ 94 Z. 12 EStG).

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

Veräußerung der Anteile

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

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

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

Werden die Anteile im Betriebsvermögen gehalten, sind Veräußerungsgewinne als betriebliche Einkünfte steuerpflichtig. Aufgrund des Vorliegens eines öffentlichen Angebots in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ist bei natürlichen Personen (Betriebsvermögen) der Sondersteuersatz von 27,5% anzuwenden. Grundsätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne bei Inlandsverwahrung der Anteile dem Kapitalertragsteuerabzug, jedoch nicht der Endbesteuerung.

Somit sind Veräußerungsgewinne im Rahmen der Veranlagung zu erfassen. Veräußerungsverluste können nach Maßgabe der Verlustausgleichsbeschränkungen des § 6 Z. 2 EStG hälftig auch mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei Kapitalgesellschaften ist auf Veräußerungsgewinne und Veräußerungsverluste der allgemeine Körperschaftsteuersatz von 25% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind laufend um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die ausschüttungsgleichen Erträge steuerpflichtig oder aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens steuerfrei sind. Tatsächliche Ausschüttungen vermindern die Anschaffungskosten. Bei Anwendung des Sondersteuersatzes

von 27,5% bzw. der Zwischenbesteuerung dürfen Werbungskosten (z.B. Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag) grundsätzlich nicht abgezogen werden.

Beschränkte Steuerpflicht

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

Unentgeltliche Übertragung der Anteile

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

Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für österreichische Anleger. Den österreichischen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 31. August 2019 zugrunde. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 wurden berücksichtigt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile und auch noch keine gesicherte Verwaltungspraxis gibt. Die Investmentfondsrichtlinien 2018 sind zum Teil erstmals für Fondsgeschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen, anzuwenden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Ausweis der Immobilienquoten

Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG 2018

Seit 1. Januar 2018 sind bei Immobilienfonds auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% (bis 10. August 2018: mindestens 51%) des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslandsimmobilien-Gesellschaften¹ angelegt werden. Die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG dieses Sondervermögens beträgt am 31. August 2019 80,9%. Dabei wurden die Verkehrswerte² der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien³ ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobiliengesellschaften durch den Verkehrswert² der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt.

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 Immobilienquoten wurden entsprechend Tz. 2.37-2.39 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019 ermittelt.

Immobilienquoten UBS (D) Euroinvest Immobilien (1. September 2018 bis 31. August 2019)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
30.09.2018	74,62	68,51
31.10.2018	74,72	68,65
30.11.2018	73,35	73,35
31.12.2018	75,57	75,57
31.01.2019	77,31	77,31
28.02.2019	76,98	76,98
31.03.2019	77,56	77,56
30.04.2019	78,31	78,31
31.05.2019	76,63	76,63
30.06.2019	77,09	77,09
31.07.2019	79,85	79,85
31.08.2019	80,90	80,90

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

UBS Real Estate GmbH

Rechtsform:

GmbH

Sitz:

Theatinerstraße 16
D-80333 München
Telefon: +49-89-20 60 95 0
Fax: +49-89-20 60 95 200

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 10 10 08

Gründung:

22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:

1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2018:

EUR 7,5 Mio.

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2018:

EUR 7,5 Mio.

Gesellschafter:

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

Geschäftsführung:

Peter Haltenberger
Gabriele Merz
Jörg Sihler

Aufsichtsrat:

Reto Ketterer
Head of Real Estate EMEA ex Switzerland
UBS Asset Management Switzerland AG (ab 17. Juni 2019),
UBS AG – Asset Management (bis 16. Juni 2019),
Real Estate & Private Markets,
Zürich, Schweiz
– Vorsitzender –

Hans-Peter Rupprecht
Unternehmensberater, Planegg
– Stellvertretender Vorsitzender –

Dr. Daniel Brüllmann
Head of Real Estate – Switzerland
UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Asset Management, Real Estate & Private Markets
Basel, Schweiz

Iwan Heiz
Fund Operations Multi-Managers
UBS Asset Management Switzerland AG (ab 17. Juni 2019),
UBS AG – Asset Management (bis 16. Juni 2019),
Real Estate & Private Markets, Zürich, Schweiz

Dr. Tilman Hickl

Head of Real Estate Customized Mandates,
UBS S.A. – Asset Management, Real Estate & Private Markets,
Carouge, Schweiz (bis 31. Dezember 2018)
Head of Customized Client Solutions (CCS),
UBS Asset Management (Deutschland) GmbH, Frankfurt
(1. Januar 2019 bis 31. Juli 2019)

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

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Sitz München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2018:
EUR 2.041,6 Mio.
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2018:
EUR 2.260,3 Mio.
(nach Bilanzfeststellung)

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

Detlev Brauweiler
FRICS, Immobilienökonom (ebs),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Offenbach am Main

Stephan Zehnter (bis 3. November 2018)
Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Michael Post (ab 4. November 2018)
Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Zorneding

Uwe Ditt
Betriebswirt BdH,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

Clemens Gehri
Dipl.-Kaufmann FRICS,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kempten

Anke Stoll
Dipl.-Kauffrau, MRICS,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Hamburg

Bernd Astl
Dipl.-Ing.,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. August 2019

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

Kontakt:
Telefon: +49-89-20 60 95 0
Fax: +49-89-20 60 95 200

© UBS 2019. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

