

UBS-EI

Jahresbericht zum 31. August 2025

UBS (D) Euroinvest Immobilien

UBS Real Estate GmbH

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



US-Personen

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

- a) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulation ist;
- b) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- c) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- d) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- e) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US-Personen in das Sondervermögen investieren können.

In Frankreich ansässige Personen

Die in diesem 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“ Anteilkasse genannt.

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

Hinweis:

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

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

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)	12
Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2025	14
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2025	18
Vermögensaufstellung zum 31.8.2025 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2025	29
Vermögensaufstellung zum 31.8.2025 Teil II: Bestand der Liquidität	30
Vermögensaufstellung zum 31.8.2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung	31
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2024 bis 31.8.2025	35
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
Verwendungsrechnung zum 31.8.2025 mit Erläuterung	45
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2024 bis 31.8.2025	47
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens	51
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung	52
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	57
Angaben zum ökologischen Wandel	62
Anhang IV	64
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	77
Ausweis der Immobilienquoten	79
Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger	80
Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger	87
Gremien	89

Kennzahlen im Überblick

	Gesamtfondsvermögen	Anteilklasse I	Anteilklasse Q	Anteilklasse P
UBS (D) Euroinvest Immobilien	Stand 31.8.2025	Stand 31.8.2025	Stand 31.8.2025	Stand 31.8.2025
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772616	DE0009772616	DE000A111Z11	DE000A111Z29
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 261	977 261	A111Z1	A111Z2
Auflagedatum	28.9.1999	1.3.2019	14.3.2019	16.4.2019

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	EUR 423,9 Mio.	EUR 405,7 Mio.	EUR 3,5 Mio.	EUR 14,8 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	EUR 543,1 Mio.			
davon direkt gehalten	EUR 367,3 Mio.			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR 175,8 Mio.			
Fondsobjekte gesamt	14			
davon direkt gehalten	9			
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	5			
Gesamtnutzfläche	185.474 m ²			
Stichtagsbezogene Vermietungsquote ¹	76,8%			
Fremdkapitalquote	28,9%			

Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe von Objekten	1			
Netto-Mittelabfluss ²	EUR 15,6 Mio.	EUR 10,9 Mio.	EUR 1,4 Mio.	EUR 3,3 Mio.
Netto-Mittelzufluss ²	EUR 0,5 Mio.	EUR 0,1 Mio.	EUR 0,0 Mio.	EUR 0,4 Mio.
Ausschüttung am		19.12.2024	19.12.2024	19.12.2024
Ausschüttung je Anteil		EUR 0,10	EUR 0,07	EUR 0,08
BVI-Rendite ³ 1.9.2024 bis 31.8.2025		./. 6,5%	./. 6,6%	./. 6,8%
BVI-Rendite ³ seit Auflegung		116,8% ^{4,5}	18,9% ⁷	15,6% ⁸
Anteilwert / Rücknahmepreis		EUR 10,41	EUR 9,81	EUR 9,70
Ausgabepreis		EUR 10,41	EUR 10,30	EUR 10,19
Verwaltungsvergütungssatz		bis zu 0,66% p.a. ⁶	bis zu 0,66 % p.a. ⁶	bis zu 1,00 % p.a. ⁶

1 Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

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

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

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

5 Seit Auflegung am 28. September 1999

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

7 Seit Auflegung am 14. März 2019

8 Seit Auflegung am 16. April 2019

Tätigkeitsbericht

Europäische Immobilienmärkte

Nach einem Wachstum von 0,7% im Jahr 2023 verzeichnete die Wirtschaft der Eurozone 2024 ein Wachstum von 0,9%. Im ersten Quartal 2025 präsentierte es sich mit 0,6% kräftig, wohingegen es im zweiten Quartal mit 0,1% wieder deutlich niedriger ausfiel. Allgemein sind die Ergebnisse im ersten Halbjahr 2025 jedoch durch Vorzieheeffekte in Antizipation der Handelsverwerfungen mit den USA und einer hohen Volatilität im irischen Bruttoinlandsprodukt verzerrt.

Der Arbeitsmarkt der Eurozone zeigt sich anhaltend robust. Die Arbeitslosenquote sank von 6,4% im Juli des Vorjahrs auf 6,2% im Juli 2025. Besonders der Dienstleistungssektor konnte Beschäftigungszuwächse verzeichnen, während Bau- und Industriebranchen schwächer abschnitten.

Auch in den einzelnen Sektoren der Wirtschaft gab es gemischte Entwicklungen. Der Einkaufsmanagerindex (PMI) für das verarbeitende Gewerbe stieg im August 2025 leicht auf 50,7 Punkte und damit erstmals seit Juni 2022 über die Wachstumsgrenze von 50 Punkten, was eine Stabilisierung der industriellen Aktivität signalisiert. Der Dienstleistungs-PMI hat sich im vergangenen Jahr volatil, aber allgemein positiver als der Industrie-PMI präsentierte. Analog dazu fällt auch das Wachstum in Industrieökonomien wie Deutschland deutlich geringer aus als beispielsweise in Spanien.

Die Inflationsentwicklung hat sich im vergangenen Jahr deutlich verlangsamt. Im Jahr 2024 sank die Inflation von 5,4% im Vorjahr auf 2,4%. Die Dynamik hat sich aktuell nochmal weiter verlangsamt, sodass für das Gesamtjahr 2025 eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,1% erwartet wird. Im August stieg die Jahresinflation zwar leicht auf 2,1% - getrieben vor allem durch höhere Lebensmittelpreise - die Kerninflation blieb jedoch stabil und lag weiterhin bei 2,3%. Parallel zum Rückgang der Inflationsrate innerhalb des letzten Jahres hat die Europäische Zentralbank die Zinsen im Vergleich zum August 2024 um 175 Basispunkte auf einen aktuellen Einlagenzins von 2,0% gesenkt. Aufgrund der europaweiten Konjekturintrübung rechnen wir damit, dass die EZB die Zinsen um weitere 25 Basispunkte auf 1,8% senken wird.

Die Zinsbewegungen aber auch die hohe ökonomische Unsicherheit der vergangenen Jahre sind an den europäischen Immobilienmärkten nicht spurlos vorüber gegangen. Insbesondere der starke Zinsanstieg hat die Liquidität an den Immobilienmärkten in die Nähe des Niveaus der Jahre 2009/2010 gedrückt.

Das jährliche Investitionsvolumen in der Eurozone sank im Jahr 2023 auf 88,4 Milliarden Euro. In der zweiten Jahreshälfte 2024 wurde eine Erholung und wieder etwas mehr Dynamik beobachtet, wodurch das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres 2024 auf 100 Milliarden Euro anstieg. Die hohe wirtschafts- und geopolitische Unsicherheit hat jedoch das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 wieder etwas abgedämpft, jedoch lag es mit 45 Milliarden Euro immer noch knapp über dem Wert des Vergleichszeitraums im Vorjahr.

Zwischen Mitte des Jahres 2022 und Mitte des Jahres 2024 wurde eine deutliche Korrektur der Anfangsrenditen für europäische Immobilienanlagen beobachtet. Seither hat sich das Bild deutlich stabilisiert und vereinzelt wurden im vergangenen Jahr leichte Kompressionen verzeichnet. Im Vergleich zu August 2025 ist die durchschnittliche Spitzenrendite für Supermärkte um 12 Basispunkte gesunken, für Wohnimmobilien um 14 und die für Logistik um 17 Basispunkte, alle weiteren Segmente bewegten sich größtenteils seitwärts.

Das Umfeld für Bürovermietungen bleibt herausfordernd. Das schwache wirtschaftliche Umfeld dämpft die Flächennachfrage während der anhaltenden Konsolidierung infolge von Remote-

Arbeit. Obwohl der Flächenumsatz zwischen dem zweiten Quartal 2024 und dem zweiten Quartal 2025 in der Eurozone mit 10,5 Millionen m² etwa auf dem Vorjahresniveau blieb, war die Nettoabsorption mit -1,2 Millionen m² deutlich negativ. Dementsprechend stieg die gewichtete Leerstandsquote auf 9,0%, ein Anstieg um rund 70 Basispunkte zum Vorjahr. Während die Konsolidierung des Büromarktes zugunsten hochwertiger Immobilien in erstklassigen Lagen weiter anhält, bleibt das Mietwachstum im Premiumsegment trotz allgemein verhaltener wirtschaftlicher Stimmung deutlich. Im Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten für Büroflächen im zweiten Quartal 2025 um 4,5% gegenüber dem Vorjahr.

Ähnlich wie der Büromarkt wird auch der Markt der Einzelhandelsnutzer kontinuierlich von der Digitalisierung beeinflusst, die sich während der Pandemie durch den Anstieg des Online-Shoppings stark beschleunigt hat. Der stationäre Einzelhandel musste damit deutliche Nachfragerückgänge hinnehmen. Darüber hinaus haben die hohe Inflation, steigende Zinsen und geopolitische Anspannungen die Konsumentenstimmung eingetrübt. Dennoch zeigt sich inzwischen eine Stabilisierung bei den Einzelhandelsimmobilien. Während die Spitzenmieten in den Jahren 2019 bis 2023 gesunken sind, zeigt sich inzwischen wieder ein Aufwärtstrend. Die Spitzenmieten lagen im zweiten Quartal 2025 2,8% über dem Vorjahresniveau.

Das Logistiksegment dürfte von den handelspolitischen Verwerfungen und den Zöllen am stärksten getroffen werden. Dies zeigt sich auch in der anhaltend verhaltenen Flächennachfrage im Logistiksegment. Gemäß JLL lag der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2025 rund 10,0% unter dem Vorjahreswert. Damit ist auch die Leerstandsquote weiter gestiegen und erreicht mit 5,9% im zweiten Quartal 2025 den höchsten Wert seit 19 Quartalen.

Die Auswirkungen der aktuellen Phase wirtschaftlicher Schwäche und politischer Unsicherheit sind in Europa unterschiedlich ausgeprägt. Besonders exportorientierte Volkswirtschaften sind stärker von potenziellen Zöllen und dem Rückgang des Warenhandels betroffen, was sich auch auf die dortigen Vermietungsmärkte stärker auswirken dürfte. Die begrenzte Anzahl neuer Entwicklungen unterstützt jedoch weiterhin das Mietwachstum im Premiumsegment – trotz Gegenwinds. Im Vergleich zum Vorjahr sind diese im zweiten Quartal 2025 weiter um 5,1% gestiegen.

Auf dem Wohnungsmarkt bleiben das Bevölkerungswachstum und schrumpfende Haushaltsgrößen, aber auch das Reallohnwachstum in den Städten die Treiber einer hohen Nachfrage. Gleichzeitig bleibt die Knappheit des Angebots bestehen. Auch wenn sich die Dynamik bei den Baukosten gegenüber den Jahren 2021 bis 2023 wieder normalisiert hat, bleibt die Bautätigkeit aufgrund hoher Finanzierungskosten gedämpft. Infolgedessen steigen auch die Mieten weiter.

Im zweiten Quartal 2025 lagen die Durchschnittsmieten in Europa 3,9% über dem Vorjahresniveau, die Spitzemieten lagen sogar 5,4% darüber. Aufgrund des knappen Flächenangebots ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen, insbesondere in wachsenden Städten.

Quellen:
Oxford Economics (15 August 2025) Country Economic Forecast : Eurozone: Q2 GDP prompts upgrade to our 2025 forecast
Refinitiv Datastream (restricted access, retrieved September 4, 2025)
Eurostat (2. September 2025) Jährliche Inflation im Euroraum auf 2,1% gestiegen.
UBS Chief Investment Office GWM (28 August 2025) Global forecasts
MSCI RCA Trend Tracker (restricted access, retrieved 4 September 2025)
CBRE ERIX Yields (August 2025) VAS Monthly Yields Report (restricted access, retrieved 19 August 2025)
CBRE (Q2025) Data extract on offices (restricted access, retrieved September 4, 2025)
PMA (2025 Q2) European Retail Service – Quarterly Data (restricted access, retrieved Sept 4, 2025)
Oxford Economics (17 April 2025) Research Briefing : Europe: Tariffs dent CRE forecasts – industrial hit hardest
JLL (n.d.) Industrial Market Dynamics – Research Europe Q2 2025
Oxford Economics (August 2025) European Cities Residential Chartbook
PMA (2024 Q2) European Multifamily Service – Quarterly Data (restricted access, retrieved Sept 4, 2025)

Performance

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024/2025 (1. September 2024 bis 31. August 2025) betrug die Performance des UBS (D) Euroinvest Immobilien in der Anteilklasse I nach BVI-Methode -6,5%.

Für die Anteilklasse Q betrug die Performance im selben Zeitraum -6,6%, für die Anteilklasse P lag diese bei -6,8%.

Hauptursache für die negative Performance in allen drei Anteilklassen sind die teilweise geringeren Verkehrswerte als Ergebnis der turnusmäßigen Nachbewertung der Fondsimmobilien durch die unabhängigen Bewerter.

Nachfolgend werden die Liegenschaften mit den prozentual größten Verkehrswertveränderungen (> 10%) im Geschäftsjahr 2024/2025 aufgeführt.

Das Objekt mit der höchsten prozentualen Verkehrswertänderung im Berichtszeitraum war „Atlantis CORNER“ in Brüssel (Verkehrswert vom August 2025: 10,0 Millionen Euro; Veränderung gegenüber Stand vom August 2024: -3,8 Millionen Euro bzw. -27,5%).

Ausschlaggebend für den geringeren Verkehrswert war eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um durchschnittlich 70 Basispunkte auf 8,9%. Des Weiteren war eine Erhöhung der Abschläge, insbesondere für Leerstände, um durchschnittlich 1,2 Millionen Euro auf 3,0 Millionen Euro festzustellen. Die Bewerter haben die Anpassungen insbesondere unter Berücksichtigung der Marktlage und der Vermietungssituation vorgenommen.

Hauptgrund für den geringeren Verkehrswert bei der Liegenschaft „Pleyad 6/7“ in Paris (Verkehrswert vom August 2025: 27,5 Millionen Euro; Veränderung gegenüber Stand vom August 2024: -8,8 Millionen Euro bzw. -24,2%) war die Reduzierung der nachhaltigen Miete um durchschnittlich 11,00 Euro / m² p.a. auf 185,00 Euro / m² p.a., eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um durchschnittlich 25 Basispunkte auf 5,9% sowie eine Erhöhung der Abschläge, insbesondere für Leerstände und Ausbau- / Modernisierungskosten, um durchschnittlich 5,0 Millionen Euro auf 10,8 Millionen Euro. Nach Ansicht der Bewerter erfolgten diese Anpassungen überwiegend auf Grund des schwachen Vermietungsmarktes, der eine Reduzierung der vorhandenen Leerstände deutlich erschwert und zudem mit hohen Neuvermietungskosten verbunden ist.

Ursache für die Veränderung des Verkehrswertes der Liegenschaft in Bensheim (Verkehrswert vom August 2025: 15,5 Millionen Euro; Veränderung gegenüber Stand vom

August 2024: -2,1 Millionen Euro bzw. -12,0%) war eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um durchschnittlich 80 Basispunkte auf 3,7%. Die Bewerter haben dabei die aktuell schwächere Marktlage für Logistikimmobilien berücksichtigt.

Verkäufe

Offene Immobilienpublikumsfonds verzeichnen nach wie vor hohe Mittelabflüsse, dem viele Fonds unter anderem mit Verkäufen begegnen. Auch der UBS (D) Euroinvest Immobilien kann sich dieser Marktlage nicht vollständig entziehen, sodass wir laufend Verkäufe prüfen und durchführen. Im Rahmen der Verkaufsprüfungen wurde unter anderem das Wohnobjekt in Köln ausgewählt. Die Liegenschaft in Köln hat den Vorzug erhalten, da bei anderen Objekten Maßnahmen unseres Asset Managements noch nicht abgeschlossen waren. Der Verkauf von Köln konnte im Juli 2025 abgeschlossen werden. Der Fonds verfügt somit derzeit über 14 Liegenschaften in sieben europäischen Ländern. Weitere Objektverkäufe befinden sich aktuell in der Prüfung und Vorbereitung.

Auf die eingeschlagene, langfristige Multi-Sektor-Strategie des Fonds hat der Verkauf der Wohnimmobilien in Köln keine Auswirkungen.

Liquidität

Die Bruttoliquidität des Fonds betrug zum 31. August 2025 39,5 Millionen Euro bzw. 9,3%. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes lag dem Sondervermögen ein relevanter Betrag an Rücknahmeverlangen von Anteilen vor. In Summe sind die Rückgaben geeignet, die vorhandene Liquidität des Fonds in den kommenden Monaten zu übersteigen, sollte es dem Fondsmanagement nicht gelingen, die vorliegenden Rückgaben, vornehmlich durch Verkaufserlöse aus Veräußerungen zu bedienen.

Aufgrund des weiterhin anspruchsvollen Marktumfelds sind Transaktionen mit erhöhten Unsicherheiten verbunden.

Das Fondsmanagement hat deshalb in den letzten Monaten alternative Möglichkeiten zur Optimierung der Liquiditätslage wie unter dem Punkt „Steuerungstools“ (siehe Seite 60) aufgeführt, überprüft und Maßnahmen eingeleitet. Weitere Maßnahmen werden laufend überprüft.

Vermietung

Die Leerstandsquote des AIF-Sondervermögens lag zum 31. August 2025 bei 23,2%.

Die Leerstandsquote ist somit aktuell höher als üblich (< 10%), was insbesondere auf das in vielen europäischen Ländern nur mäßige Wirtschaftswachstum und die damit verbundene geringe Flächennachfrage zurückzuführen ist. Die meisten Mietgesuche liegen weiterhin im Bereich von unter 1.000 m². Obgleich viele Marktteilnehmer für das Jahr 2025 wieder vermehrt mit größeren Mietgesuchen gerechnet haben, blieben diese in der Nachbetrachtung bisher überwiegend aus. Dennoch ist es uns bei einzelnen Objekten gelungen, wichtige Mietvertragsverhandlung abzuschließen. Bei der Liegenschaft „WTC Almeda Park“ in Barcelona konnten wir beispielsweise eine langfristige Verlängerung mit einem der Hauptmietern erzielen. Des Weiteren haben wir beim Objekt „Centro Leoni“, Gebäude B, in Mailand die Vollvermietung erreicht.

Auslaufende Mietverträge

Für das Jahr 2026 ist zum Stichtag 31. August 2025 ein Anteil von 15,3% an auslaufenden Mietverträgen festzustellen.

Die weitaus größten Anteile hiervon entfallen auf die Objekte „Crescendo“ (ca. 3,2%), „Pleyad 4“ (ca. 2,7%), „WTC Almeda Park“ (2,5%) und „Centro Leoni“, Gebäude B, (ca. 2,4%). Bei allen vier Objekten rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von jeweils 10,0%. Die übrigen

4,5% verteilen sich auf sechs andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 30,0%.

Für das Jahr 2027 beträgt der Anteil an auslaufenden Mietverträgen 22,2%. Die größten Anteile entfallen auf die Objekte „Centro Leoni“, Gebäude B, (ca. 7,5%), „Atlantis-ACCESS“ (ca. 6,2%), und „Pressburg Trade Center“ (ca. 4,2%). Für „Centro Leoni“, Gebäude B, und für „Pressburg Trade Center“ rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von jeweils 10,0%. Bei „Atlantis-ACCESS“ hat der Hauptmieter von seinem Sonderkündigungsrecht zum Januar 2027 Gebrauch gemacht, so dass wir hier – unter Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Anschlussvermietungen – mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 80,0% rechnen. Die übrigen 4,3% verteilen sich auf sechs andere Objekte. Für die relevanten Mietverträge rechnen wir mit einer Leerstandswahrscheinlichkeit von 10,0%.

Risikomanagement

UBS Real Estate GmbH nutzt ein integriertes Risikomanagement-System, um Risiken und ihre potenzielle Auswirkung auf das AIF-Sondervermögen möglichst frühzeitig zu identifizieren, beurteilen, überwachen und steuern 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 mindestens halbjährlich 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, Nachhaltigkeitsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf alle vorgenannten Risikoarten auswirken und werden deshalb, sofern zutreffend, in den jeweiligen Risikoarten gewürdigt. Die für das operationelle Risikocontrolling und für Compliance zuständige Fachabteilung analysiert und bewertet die entsprechenden Risikoelemente. Zudem koordinieren sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit den jeweiligen Fachabteilungen und der Geschäftsführung festgelegt. Änderungen bei den wichtigsten Risiken („Primärrisiken“) werden regelmäßig in den Quartalsberichten an die zuständigen Stellen weitergegeben. Zusätzlich werden alle sechs Monate auch Veränderungen bei den operationellen, strategischen und reputationsbezogenen Risiken gemeldet. Besondere Ereignisse oder Vorfälle werden darüber hinaus sofort in sogenannten Ad-hoc Berichten an die relevanten Stellen kommuniziert.

Ergebnisse zu Primärrisiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden mindestens vierteljährlich, halbjährlich zusätzlich auch in Bezug auf operationelle, strategische und reputationsbezogene Risiken an die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Interne Revision 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. Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Interne Revision der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten quartalsweise einen Risikoreport in Bezug auf die Primären Risiken, der eine Beurteilung der Risikosituation der Gesellschaft aber auch des

AIF-Sondervermögens enthält. Halbjährlich werden zusätzlich zu den Primären Risiken auch die operationellen, strategischen und reputationsbezogenen Risiken berichtet. Diese Reports werden in dem anschließenden Risk Committee mit der Geschäftsleitung und der Internen Revision erörtert. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

Nachhaltigkeitsrisiken

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

Adressausfallrisiken

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

Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mietterträge auf die Ertrags situation 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 Mieter 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 Mietterträgen 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 Endfälligkeit 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 investiert sind. Zudem lag dem Sondervermögen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ein relevanter Betrag an Rücknahmeverlangen von Anteilen vor. In Summe sind die Rückgaben geeignet, die vorhandene Liquidität des Fonds in den kommenden Monaten zu übersteigen, sollte es dem Fondsmanagement nicht gelingen, die vorliegenden Rückgaben, vornehmlich durch Verkaufserlöse aus Veräußerungen zu bedienen. Aufgrund des weiterhin anspruchsvollen Marktfelds sind Transaktionen mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Das Fondsmanagement hat deshalb in den letzten Monaten alternative Möglichkeiten zur Optimierung der Liquiditätslage wie unter dem Punkt „Steuerungstools“ (siehe Seite 60) aufgeführt, überprüft und Maßnahmen eingeleitet. Weitere Maßnahmen werden laufend überprüft.

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

Abwärtsrisiken bestehen derzeit insbesondere durch die von der US-amerikanischen Administration herbeigeführten potenziellen außenpolitischen Veränderungen, namentlich die Gefahr von Handelskriegen aufgrund der eingeschlagenen Zollpolitik. Zudem gibt es für die kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und insbesondere in der Ukraine trotz vieler internationaler Bemühungen weiterhin keine nachhaltigen Lösungen zur Befriedung der Konflikte. Diese Abwärtsrisiken existieren deshalb nach wie vor und könnten globale Auswirkungen auf die politischen und wirtschaftlichen Strukturen haben. Sollten die Unsicherheiten und Gefahren andauern beziehungsweise weiter zunehmen, ist mit deutlichen negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und damit auch auf die Immobilienmärkte zu rechnen. Diesen könnte sich dann auch das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien nicht entziehen.

Leveragerisiko

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

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung kann 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 0,0%. 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 Vorschriften getroffen und für identifizierte Risiken entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Das operationelle Risiko besteht im engeren Sinn aus personellen, organisatorischen, technischen und Notfall- / Katastrophenrisiken. Die vorstehend genannten Unterkategorien werden unter „Prozessrisiken“ subsumiert. Darüber hinaus werden außerdem Compliance-, Rechts-, Steuer- und Reputationsrisiken berücksichtigt.

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

Strategische Ausrichtung und Ausblick

Trotz des weiterhin anspruchsvollen Marktfelds hält der Fonds an seiner langfristigen Strategie fest, sich zu einem europaweit diversifizierten Multi-Sektor-Fonds zu entwickeln. Kurzfristig liegt der Schwerpunkt jedoch auf der Stabilisierung der Bestandsimmobilien sowie einem aktiven Liquiditätsmanagement. In den kommenden Monaten werden daher weitere Objektverkäufe geprüft und – soweit realisierbar – zeitnah umgesetzt. Sobald die branchenweiten Mittelabflüsse nachlassen und sich neue Marktchancen eröffnen, wird die strategische Ausrichtung des Fonds planmäßig fortgeführt.

Bezüglich den Vermietungsmärkten blieb das Jahr 2025 hinter den Erwartungen zurück. Größere Anmietungen sind immer noch die Ausnahme und die Incentive-Anforderungen (z.B. mietfreie Zeiten) sind in vielen Märkten gestiegen.

Dennoch planen wir mit unseren lokalen Asset Management Teams die wichtigsten Kennziffern des Fonds weiter zu verbessern. Hierzu zählen insbesondere die derzeit niedrigere Performance sowie der höhere Leerstand auf Fondsebene. Kurzzeitig kann es jedoch bei beiden wesentlichen Kennziffern noch zu temporären Verschiebungen aufgrund von möglichen Verkaufsabschlüssen kommen.

In Anhang IV erhalten sie regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absatz 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten.

UBS Real Estate GmbH



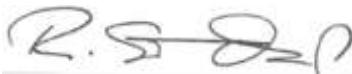
Alexander Isak
Portfoliomanager



Peter Haltenberger
Geschäftsführer

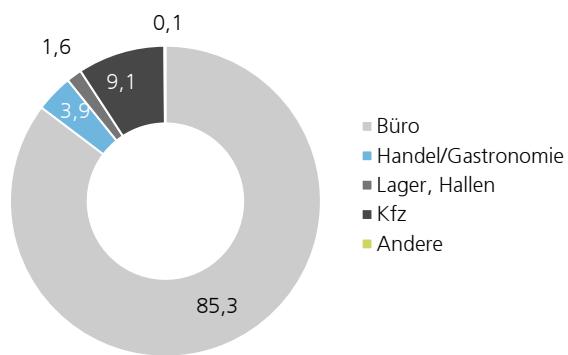
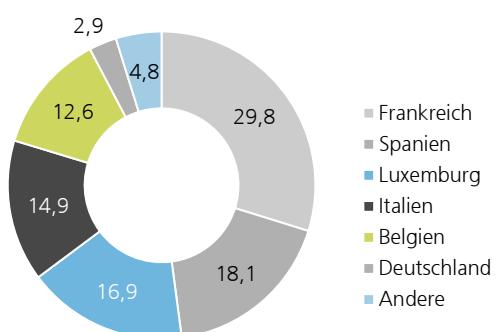
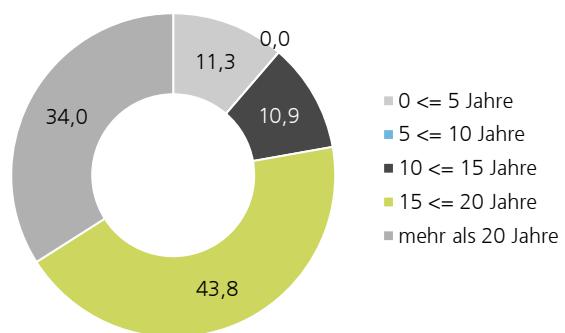
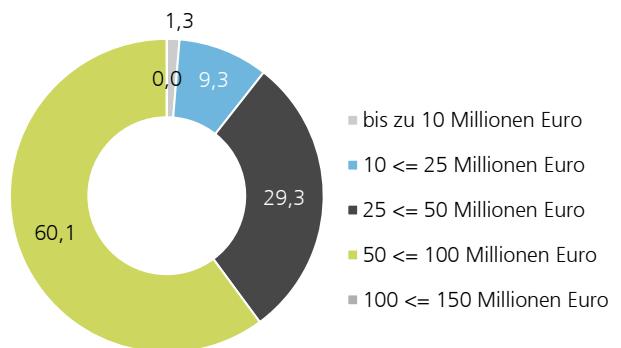


Gunnar Herm
Geschäftsführer



Raphael Schmidt-Richter
Geschäftsführer

München, 11. November 2025

Nutzungsarten der Fondsimmobilien (in %)¹**Geografische Verteilung der Fondsimmobilien (in %)¹****Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien (in %)¹****Größenklassen der Fondsimmobilien (in %)¹**

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

Übersicht Kredite

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften, anteilig) in TEUR	In % der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien
Euro-Kredite (Ausland)	115.693	21,3	31.831	5,9
Euro-Kredite (Inland)	9.000	1,7	0.000	0,0
Gesamt	124.693	23,0	31.831	5,9

Das AIF-Sondervermögen weist zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 28,9% der Summe der Verkehrswerte nach § 254 KAGB auf, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß dem Beteiligungsanteil eingerechnet sind. Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von 15,0 Millionen Euro, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des AIF-Sondervermögens gewährt wurden. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für die Fremdkapitalaufnahme der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien in Höhe von 131,5 Millionen Euro zur Verfügung.

Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

	EUR in %
Unter 1 Jahr	10,8
1 – 2 Jahre	29,2
2 – 5 Jahre	60,0
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Übersicht Zinsbindungsfristen

	EUR in %
Unter 1 Jahr	78,3
1 – 2 Jahre	0,0
2 – 5 Jahre	21,7
5 – 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
Gesamt	100,0

Entwicklungskennzahlen des Fonds (3-Jahresvergleich)

Kennzahlen des Fonds

Entwicklung des UBS (D) Euroinvest Immobilien

Gesamtfondsvermögen	31.8.2025	31.8.2024	31.8.2023	31.8.2022
Alle Angaben in EUR Mio.				
Immobilien	367,3	410,9	419,7	369,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	118,0	113,1	113,2	110,7
Liquiditätsanlagen	39,5	46,4	64,2	107,0
Sonstige Vermögensgegenstände	86,0	93,1	92,1	85,8
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 186,9	./. 190,6	./. 189,6	./. 168,7
Fondsvermögen	423,9	472,9	499,6	504,6

Anteilkasse I

Fondsvermögen in EUR Mio.	405,7	448,9	470,2	470,6
Anteilumlauf (Stück)	38.976.130	39.968.620	40.981.513	41.200.307
Anteilwert (EUR)	10,41	11,23	11,47	11,42
Zwischenauusschüttung je Anteil (EUR)				-
Tag der Zwischenauusschüttung				-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,10	0,23	0,22
Tag der Ausschüttung		19.12.2024	21.12.2023	22.12.2022

Anteilkasse Q

Fondsvermögen in EUR Mio.	3,5	5,2	7,7	13,9
Anteilumlauf (Stück)	356.718.120	495.913.073	697.596.858	1.243.722.632
Anteilwert (EUR)	9,81	10,57	11,02	11,20
Zwischenauusschüttung je Anteil (EUR)				-
Tag der Zwischenauusschüttung				-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,07	0,44	0,44
Tag der Ausschüttung		19.12.2024	21.12.2023	22.12.2022

Anteilkasse P

Fondsvermögen in EUR Mio.	14,8	18,8	21,7	20,0
Anteilumlauf (Stück)	1.520.775.664	1.791.450.196	1.983.025.835	1.803.212.728
Anteilwert (EUR)	9,70	10,49	10,93	11,10
Zwischenauusschüttung je Anteil (EUR)				-
Tag der Zwischenauusschüttung				-
Ausschüttung je Anteil (EUR)		0,08	0,39	0,39
Tag der Ausschüttung		19.12.2024	21.12.2023	22.12.2022

Renditen des Fonds

Geschäftsjahre	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Renditekennzahlen in %				
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,6	6,6	6,5	6,4
Bewirtschaftungsaufwand	<i>./. 2,6</i>	<i>./. 1,6</i>	<i>./. 1,7</i>	<i>./. 1,7</i>
Nettoertrag	4,0	5,0	4,8	4,7
Wertänderungen	<i>./. 6,5</i>	<i>./. 2,0</i>	1,0	1,8
Ausländische Ertragsteuern	<i>./. 0,6</i>	<i>./. 0,5</i>	<i>./. 0,3</i>	<i>./. 0,5</i>
Ausländische latente Steuern	0,6	0,3	<i>./. 0,7</i>	<i>./. 0,1</i>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	<i>./. 2,5</i>	2,8	4,8	5,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand	<i>./. 5,4</i>	1,7	5,2	7,5
Gesamtergebnis				
in Währung	./. 5,4	1,7	5,2	7,5
Währungsänderungen	0,0	<i>./. 0,1</i>	0,0	0,0
Gesamtergebnis				
in Fondswährung	./. 5,4	1,6	5,2	7,5
II. Liquidität	1,4	2,4	1,0	<i>./. 0,3</i>
III. Ergebnis gesamter Fonds				
vor Fondskosten	<i>./. 4,3</i>	1,8	4,3	5,2
Ergebnis gesamter Fonds				
nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Anteilkasse I	<i>./. 6,5</i>	<i>./. 0,1</i>	2,4	4,3
Anteilkasse Q	<i>./. 6,6</i>	<i>./. 0,1</i>	2,4	4,3
Anteilkasse P	<i>./. 6,8</i>	<i>./. 0,4</i>	2,0	3,9

Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.8.2025

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	367.280.000,00		86,6
		367.280.000,00		86,6
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	118.012.861,04		
		118.012.861,04		27,8
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	39.477.840,37		
		39.477.840,37		9,3
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.936.860,34		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	37.797.344,40		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	204.800,34		
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.301.999,91		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.819.969,78		
		86.060.974,77		20,4
Summe Vermögensgegenstände		610.831.676,18		144,1
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	124.692.500,00		
davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB		99.692.500,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.523.509,00		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.751.526,14		
		145.967.535,14		34,4
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	40.919.410,53		9,7
Summe Schulden		186.886.945,67		44,1
C. Fondsvermögen		423.944.730,51		100,0

Anteilkasse I

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		351.467.276,14
			351.467.276,14
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		112.931.983,28
			112.931.983,28
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		37.778.177,47
			37.778.177,47
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		23.863.238,89
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		36.170.032,89
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		195.982,95
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.245.944,13
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		20.880.541,67
			82.355.740,53
Summe Vermögensgegenstände			584.533.177,42
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		119.324.039,78
davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB		95.400.379,62	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		18.682.951,78
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.676.116,65
			139.683.108,21
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		39.157.682,86
Summe Schulden			178.840.791,07
C. Fondsvermögen			405.692.386,37

Anteilkasse Q

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		3.033.006,05
			3.033.006,05
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		974.552,72
			974.552,72
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		326.008,85
			326.008,85
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		205.929,12
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		312.131,27
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.691,25
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		10.751,94
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		180.189,77
			710.693,35
Summe Vermögensgegenstände			5.044.260,97
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.029.713,32
davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB		823.262,79	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		161.225,55
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		14.464,14
			1.205.403,01
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		337.913,36
Summe Schulden			1.543.316,27
C. Fondsvermögen			3.500.944,60

Anteilkasse P

	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien (siehe ab Seite 20)			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)		12.779.717,81
			12.779.717,81
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.106.325,04
			4.106.325,04
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.373.654,05
			1.373.654,05
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		867.692,33
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.315.180,23
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		7.126,15
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		45.303,83
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		759.238,34
			2.994.540,88
Summe Vermögensgegenstände			21.254.237,78
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		4.338.746,90
davon langfristige, besicherte Kredite § 260 KAGB		3.468.857,60	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		679.331,67
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		60.945,35
			5.079.023,92
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.423.814,31
Summe Schulden			6.502.838,23
C. Fondsvermögen			14.751.399,54

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31.8.2025

Das AIF-Sondervermögen gliedert sich in drei Anteilklassen mit den Namen „I“, „Q“ und „P“. Eine ausführliche Übersicht zur Verteilung der Vermögenswerte auf die einzelnen Anteilklassen findet sich in der Vermögensaufstellung. Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das gesamte Fondsvermögen, das anteilig den verschiedenen Anteilklassen zugeordnet ist.

Fondsvermögen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Fondsvermögen um 49,0 Millionen Euro zurückgegangen und beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 423,9 Millionen Euro. Zum Stichtag liegt der Anteilwert beziehungsweise Rücknahmepreis in der Anteilkategorie I bei 10,41 Euro, in der Anteilkategorie Q bei 9,81 Euro und in der Anteilkategorie P bei 9,70 Euro.

Immobilien

Zum Geschäftsjahresende umfasst das Immobilienportfolio insgesamt 14 Objekte, wobei neun Liegenschaften direkt und fünf indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Der Wert des direkt gehaltenen Immobilienvermögens beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf Geschäftsgrundstücke in Höhe von 367,3 Millionen Euro.

Das Immobilienvermögen der direkt gehaltenen Objekte verringerte sich im Geschäftsjahr um insgesamt 43,6 Millionen Euro. Der Rückgang beruht hauptsächlich auf dem Verkauf der Immobilie in Köln in Höhe von 24,1 Millionen Euro sowie aus den Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte, hauptsächlich in Frankreich 9,3 Millionen Euro, Luxemburg 5,8 Millionen Euro, Spanien 2,3 Millionen Euro und Bensheim mit einer Verringerung des Verkehrswertes von 2,1 Millionen Euro.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag erhöhte sich das Beteiligungsvermögen im Vergleich zum Vorjahr um 4,9 Millionen Euro auf 118,0 Millionen Euro. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 9,5 Millionen Euro bei der slowakischen Immobilien-Gesellschaft und mit einer Kapitalerhöhung von 2,0 Millionen Euro bei der Immobilien-Gesellschaft „Atlantis BRIDGE“. Demgegenüber steht im Berichtszeitraum bei der italienischen Immobilien-Gesellschaft eine Kapitalherabsetzung in Höhe von 2,3 Millionen Euro sowie vor allem Nachbewertungen der Liegenschaften und den erzielten Ergebnissen in den Immobilien-Gesellschaften. Zum Geschäftsjahresende zeigt die in Italien gehaltene Immobilien-Gesellschaft ein Vermögen von insgesamt 68,5 Millionen Euro aus. Das belgische Beteiligungsvermögen verteilt sich auf drei Gesellschaften und beläuft sich auf 32,0 Millionen Euro. Das Beteiligungsvermögen der slowakischen Immobilien-Gesellschaft hat zum Geschäftsjahresende einen Wert von 17,5 Millionen Euro.

Liquiditätsanlagen

Bei den Bankkonten in Höhe von 39,5 Millionen Euro handelt es sich um Kontokorrentkonten (37,8 Millionen Euro) und Käutionen (1,7 Millionen Euro).

Im Berichtszeitraum sind für Guthaben auf Bankkonten Zinsen in Höhe von 0,5 Millionen Euro angefallen. Weitere Informationen sind auf Seite 30 „Bestand der Liquidität“ zu entnehmen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände (86,1 Millionen Euro) enthalten „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (25,0 Millionen Euro), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (37,8 Millionen Euro), „Zinsansprüche“ (0,2 Millionen Euro), „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ (1,3 Millionen Euro) und „Andere“ Forderungen (21,8 Millionen Euro).

Mietforderungen (9,3 Millionen Euro) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (15,6 Millionen Euro) ergeben „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ (24,9 Millionen Euro). Die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 14,2 Millionen Euro sind den Betriebskostenforderungen gegenüberzustellen.

„Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (37,8 Millionen Euro) resultieren aus Gesellschafterdarlehen, die an Immobilien-Gesellschaften in Belgien (25,6 Millionen Euro) und der Slowakei (12,2 Millionen Euro) gewährt wurden.

Bei der Position „Zinsansprüche“ handelt es sich um Zinsforderungen aus den oben genannten Gesellschafterdarlehen (0,2 Millionen Euro).

Die „Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien“ in Höhe von 1,3 Millionen Euro bilden sich aus 1,2 Millionen Euro für die Logistikimmobilie in Bensheim und 0,1 Millionen Euro für die Liegenschaft „Pleyad 4.1“.

Die „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Forderungen an Finanzbehörden (7,1 Millionen Euro). Darin enthalten sind vor allem Forderungen aus Steuerrückerstattungen in Höhe von 4,5 Millionen Euro für Spanien, 1,5 Millionen Euro für Luxemburg und 1,1 Millionen Euro für Frankreich. Weiterhin errechnen sich die Forderungen der „Anderen“ sonstigen Vermögensgegenstände hauptsächlich aus aktivierten Bauleistungen vor allem für das Objekt „Pleyad 4.2“ (10,7 Millionen Euro), Forderungen aus Verwaltungskosten (2,9 Millionen Euro), die Frankreich (2,1 Millionen Euro), Spanien (0,5 Millionen Euro) und Luxemburg (0,3 Millionen Euro) betreffen sowie sonstige Forderungen aus Hausverwaltungen vor allem in Luxemburg (0,9 Millionen Euro) sowie Forderungen aus Anteilsatz aus noch abzurechnenden Anteilen (0,1 Millionen Euro).

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Krediten (124,7 Millionen Euro), aus Grundstücksbewirtschaftung (19,5 Millionen Euro) sowie aus anderen Gründen (1,8 Millionen Euro) zeigen insgesamt zum Stichtag die Verbindlichkeiten mit 146,0 Millionen Euro.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Millionen Euro verringert und betragen 124,7 Millionen Euro. Die Reduzierung ergibt sich aus der Darlehenrückführung aufgrund des Verkaufs der Wohnimmobilie in Köln (12,5 Millionen Euro). Demgegenüber steht die Erhöhung des Darlehens (5,0 Millionen Euro) für das Objekt in Luxemburg.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung errechnen sich aus Nebenkostenvorauszahlungen (14,2 Millionen Euro) und sonstige Verbindlichkeiten (5,3 Millionen Euro). Den Nebenkostenvorauszahlungen sind

Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 15,6 Millionen Euro gegenüberzustellen. Die sonstigen Verbindlichkeiten beziehen sich auf Verbindlichkeiten aus den Hausverwaltungen der Immobilien (3,0 Millionen Euro) und Käutionen (2,3 Millionen Euro).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen enthalten hauptsächlich sonstige Verbindlichkeiten aus dem abgegrenzten Darlehenszinsen (1,2 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,3 Millionen Euro), Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz (0,1 Millionen Euro) Verwahrstellengebühren (0,1 Millionen Euro) und Verbindlichkeiten aus dem Objekterwerb „Pleyad 4.2“ (0,1 Millionen Euro).

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ haben sich zum Geschäftsjahresende um 2,7 Millionen Euro auf 40,9 Millionen Euro erhöht und enthalten Rückstellungen für latente Steuern (34,6 Millionen Euro), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (0,6 Millionen Euro), Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (0,2 Millionen Euro) sowie andere Rückstellungen für das Objekt in Spanien (0,2 Millionen Euro). Die Rückstellungen für Instandhaltungen (5,3 Millionen Euro) beziehen sich auf die Objekte in Frankreich (3,0 Millionen Euro) und in Spanien (2,3 Millionen Euro).

Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne

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

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

Vermögensaufstellung zum 31.8.2025 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks

DE, 64625 Bensheim,
Berliner Ring 7, 7a

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	L/H: 92; B: 6; A: 2
Erwerbsdatum	Jun 23
Bau- / Umbaujahr	2023
Grundstücksgröße (m ²)	29.805
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	10.382
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	K, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	15,0
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	16,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	15,5
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	804,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,5 ¹
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	58,0
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	2,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	7,6
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	784,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	4,0
Branche des Hauptmieters	Pharmalogistik

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks

ES, 08940 Barcelona - Cornellà,
Poligon Almeda,
„WTC Almeda Park“,
Phase I

FR, 93200 Paris - Saint Denis,
46-64, Rue Pleyel,
„Pleyad 4.1“

Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 93; H/G: 5; F: 1 A: 1	B: 71; H/G: 29
Erwerbsdatum	Dez 03	Jul 20
Bau- / Umbaujahr	2003	2020
Grundstücksgröße (m ²)	24.285	3.475
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	39.137	9.512
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	99,7	44,6
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	96,6	46,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	98,2	45,3
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	103,2	21,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	7.380,4	2.953,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48	65
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	10,1	0,3 ²
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	46,6	-
Leerstand in % der Nutzfläche	10,5	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	22,5	13,3
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	6,2	5,3
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	6.761,7	1.689,6 ³
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,0	7,6 ³
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	öffentliche Einrichtung

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 5“ (bis 9. Januar 2025 „Pleyad 4.2“)	FR, 93200 Paris – Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 1,2“
Art des Grundstücks	U	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	-	B: 83; H/G: 6; F: 2, A: 9
Erwerbsdatum	Feb 02	Feb 02
Bau- / Umbaujahr	-	1971 (2012), 1992, (1996); 1949
Grundstücksgröße (m ²)	2.919	7.195
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-	12.877
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	5,0	25,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	5,0	23,3
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	5,0	24,6
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	1,3	31,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	1.890,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	41
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	-	8,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-	10,1
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	11,6
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	2,2
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	-	1.453,9 ³
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	8,6 ³
Branche des Hauptmieters	-	Medien

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 39/47, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 8“ (bis 19. Januar 2025 „Pleyad 5“)	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 53, Blvd. Ornano, 70, Rue Pleyel „Pleyad 3“
-----------------------------	---	---

Art des Grundstücks	U	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	-	B: 100
Erwerbsdatum	Feb 02	Dez 03
Bau- / Umbaujahr	-	2006
Grundstücksgröße (m ²)	4.509	6.704
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	-	16.379
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	6,9	52,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	6,7	52,8
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	6,8	52,9
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	7,3	37,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	-	4.047,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	-	51
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	5,2	8,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	-	47,3
Leerstand in % der Nutzfläche	-	32,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	-	39,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-	2,4
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	-	2.488,4 ³
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	-	5,5 ³
Branche des Hauptmieters	-	Automobilzulieferer

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	FR, 93200 Paris - Saint Denis, 1 - 3, Place de la Berline, „Pleyad 6/7“	LU, 1855 Luxemburg - Kirchberg, 33A, Av. J. F. Kennedy, „Crescendo“
-----------------------------	--	--

Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 97; H/G:3
Erwerbsdatum	Mai 02	Dez 04
Bau- / Umbaujahr	1994, 1997, 1999	2007
Grundstücksgröße (m ²)	6.073	4.527
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.439	11.999
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L	G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	27,8	92,8
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	27,1	90,6
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	27,5	91,7
Kaufpreis / Baukosten (in EUR Mio.)	28,8	58,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.667,4	5.216,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	42	52
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	13,0	3,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	49,1
Leerstand in % der Nutzfläche	77,1	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	71,0	4,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,3	2,8
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	836,6 ³	4.913,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	2,0 ³	8,0
Branche des Hauptmieters	Ingenieurwesen	Finanzdienstleistung

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

ACCESS IMMO SA;
Sitz in Brüssel, Belgien

BRIDGE IMMO SA;
Sitz in Brüssel, Belgien

Gesellschaftskapital	EUR 5,9 Mio. zum 31.12.2024	EUR 3,5 Mio. zum 31.12.2024
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁴	100,0 ⁴
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Kaufpreis (in EUR Mio.)	21,2	15,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,5	0,5
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	8.000,0	12.976,9

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

BE, 1082 Berchem-St.-Agathe,
Av. Charles-Quint 582 – 588
„Atlantis ACCESS“

BE, 1082 Berchem-St.-Agathe,
Chaussée de Gand 1432
„Atlantis BRIDGE“

Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Okt 07	Okt 07
Bau- / Umbaujahr	2010	2010
Grundstücksgröße (m ²)	2.744	2.947
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	12.477	13.237
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	G, K, L, Z
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	31,0	28,9
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	30,0	27,0
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	30,5	28,0
Kaufpreis (in EUR Mio.)	35,9	37,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	2.393,9	2.442,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	55	55
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,7	7,9
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	29,3	28,2
Leerstand in % der Nutzfläche	9,2	76,6
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	0,0	68,8
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,2	2,5
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	2.585,2	736,5 ³
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	8,5	2,6 ³
Branche des Hauptmieters	Personaldienstleistungen	Konsumgüter

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	CORNER IMMO SA; Sitz in Brüssel, Belgien	FIN ZETA S.r.l.; Sitz in Bozen, Italien
Gesellschaftskapital	EUR 4,8 Mio. zum 31.12.2024	EUR 48,4 Mio. zum 31.12.2024
Beteiligungsquote (in %)	100,0 ⁴	100,0 ⁴
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 01
Kaufpreis (in EUR Mio.)	15,0	46,1
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,1	0,7
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	4.600,0	-

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	BE, 1082 Berchem-St.-Agathe, Av. Charles-Quint 570 – 576 „Atlantis CORNER“	IT, 20141 Mailand, Via Bazzi/ Via Giovanni Spadolini 7 „Centro Leoni“, Gebäude B
----------------------	--	---

Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 100	B: 96; H/G: 4
Erwerbsdatum	Okt 07	Dez 02
Bau- / Umbaujahr	2008	2006
Grundstücksgröße (m ²)	2.101	7.273
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	6.872	25.713
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	FW, G, K, L
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	10,1	81,5
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	9,9	80,8
Arithmetischer Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	10,0	81,2
Kaufpreis (in EUR Mio.)	19,0	78,9
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Rohertrag (in TEUR)	1.309,8	6.439,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	53	51
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	1,0	9,0
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	18,5
Leerstand in % der Nutzfläche	64,2	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	58,5	6,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,4	2,3
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	549,6 ³	8.110,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	5,5 ³	10,0
Branche des Hauptmieters	Finanzdienstleistung	Werbung/Marketing / Versicherung

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

Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft

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

Gesellschaftskapital	EUR 15,6 Mio. zum 31.12.2024
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	Jan 05
Kaufpreis (in EUR Mio.)	3,6
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	0,0
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	12.220,4

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks

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

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen (in EUR Mio.)	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m ²)	B: 88; H/G: 11; A: 1
Erwerbsdatum	Jan 05
Bau- / Umbaujahr	1997 (2007)
Grundstücksgröße (m ²)	2.174
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	13.450
Nutzfläche Wohnen (m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 1 (in EUR Mio.)	26,2
Gutachterlicher Verkehrswert / Kaufpreis 2 (in EUR Mio.)	26,1
Arithmetisches Mittelwert gutachterlicher Verkehrswerte	26,2
Kaufpreis (in EUR Mio.)	29,2
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Rohertrag (in TEUR)	2.155,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	42
Anschaffungsnebenkosten* (in EUR Mio.)	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	32,2
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete**	24,2
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,4
Ist-Miete 1.9.2024 – 31.08.2025 (in TEUR)	2.194,3
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	8,4
Branche des Hauptmieters	Automobilzulieferer

III. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 543,1 Millionen Euro.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 128,1%.

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
	MWG Mietwohngrundstück		W Wohnen		L Lift
	U Unbebautes Grundstück		F Freizeit		Z Zentralheizung
			K Kfz		
			A Andere		

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

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

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

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

¹ Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 1.483,6 Tausend Euro und betreffen mit 1.314,1 Tausend Euro Grunderwerbsteuer und Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 8,2% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 148,7 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben. Es verbleibt ein Betrag von 1.160,8 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 7,8 Jahre.

² Die gesamten Anschaffungsnebenkosten betragen 292,1 Tausend Euro und betreffen mit 292,1 Tausend Euro Gebühren. Prozentual belaufen sich die Anschaffungsnebenkosten auf 1,3% des Kaufpreises. Im Berichtszeitraum wurden 29,2 Tausend Euro der Anschaffungsnebenkosten abgeschrieben; es verbleibt ein Betrag von 141,2 Tausend Euro. Der voraussichtlich verbleibende Abschreibungszeitraum beträgt 4,8 Jahre.

³ Im Berichtszeitraum sind mietfreie Zeiten vereinbart.

⁴ 0,01% des Geschäftskapitals werden treuhänderisch gehalten, somit werden wirtschaftlich 100,0% dem AIF-Sondervermögen zugeordnet.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.8.2025

Verkäufe

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten zum
DE, 51061 Köln Peter-Kütter-Weg 1-11	15.07.2025

Vermögensaufstellung zum 31.8.2025 Teil II: Bestand der Liquidität

I. Gesamtbestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	24.620.024,57	5,8
Spanien	5.912.007,07	1,4
Frankreich	4.761.083,60	1,1
Luxemburg	4.025.010,58	1,0
Portugal	159.714,55	0,0
Bankguthaben gesamt	39.477.840,37	9,3

Vermögensaufstellung zum 31.8.2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterung

Gesamt-Fonds	Anteil am Fondsvermögen		
	EUR	EUR	EUR
			in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.936.860,34	
davon Betriebskostenvorlagen		15.605.891,17	
davon Mietforderungen		9.330.969,17	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	37.797.344,40	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	204.800,34	
4. Anschaffungsnebenkosten bei 4.1 Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.301.999,91	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	21.819.969,78	
davon Forderungen aus Anteilumsatz		7.389,84	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		86.060.974,77	20,4
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	124.692.500,00	
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		99.692.500,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	19.523.509,00	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.751.526,14	
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		145.967.535,14	34,4
III. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	40.919.410,53	9,7
Fondsvermögen (EUR)			423.944.730,51
Umlaufende Anteile (Stück) Anteilklasse I:			
Anteilklasse Q:		38.976.130,000	
Anteilklasse P:		356.718,120	
		1.520.775,664	

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		23.863.238,89	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Betriebskostenvorlagen		14.934.001,47	
davon Mietforderungen		8.929.237,42	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		36.170.032,89	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		195.982,95	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien		1.245.944,13	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		20.880.541,67	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		7.071,68	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		82.355.740,53	
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		119.324.039,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		95.400.379,62	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		18.682.951,78	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		1.676.116,65	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		139.683.108,21	
III. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen (EUR)		405.692.386,37	
Umlaufende Anteile (Stück)		38.976.130,000	
Anteilwert (EUR)		10,41	

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung			205.929,12
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Betriebskostenvorlagen		128.873,78	
davon Mietforderungen		77.055,34	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			312.131,27
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche			1.691,25
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien			10.751,94
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere			180.189,77
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		61,03	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			710.693,35
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Kredite			1.029.713,32
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		823.262,78	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung			161.225,55
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen			14.464,14
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe			1.205.403,01
III. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Fondsvermögen (EUR)			3.500.944,60
Umlaufende Anteile (Stück)			356.718,120
Anteilwert (EUR)			9,81

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		867.692,33	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Betriebskostenvorlagen		543.015,92	
davon Mietforderungen		324.676,41	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		1.315.180,23	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Zinsansprüche		7.126,15	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. Anschaffungsnebenkosten bei			
4.1 Immobilien		45.303,83	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
5. Andere		759.238,34	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		257,13	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		2.994.540,88	
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Kredite		4.338.746,90	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00	
davon langfristige Kredite (§ 260 KAGB)		3.468.857,60	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
3. Grundstücksbewirtschaftung		679.331,67	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
4. anderen Gründen		60.945,35	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
davon aus Anteilumsatz		0,00	
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00	
Summe		5.079.023,92	
III. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		1.423.814,31
Fondsvermögen (EUR)			14.751.399,54
Umlaufende Anteile (Stück)			1.520.775,664
Anteilwert (EUR)			9,70

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.9.2024 bis 31.8.2025

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			343.901,08
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			155.257,90
(davon in Fremdwährung)	(55.300,74)		
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(2.537,19)		4.916.043,14
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.865.625,75
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		696.949,00
Summe der Erträge			25.977.776,87
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			9.166.144,51
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	6.516.661,48		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.753.756,00	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	221.579,55	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(1.811,51)	674.147,48	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.270.342,07
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.544.290,25
4. Verwaltungsvergütung			3.056.389,86
5. Verwahrstellenvergütung			126.129,15
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			237.200,04
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	301.534,57	3.937.640,75
Summe der Aufwendungen			24.338.136,63
III. Ordentlicher Nettoertrag			1.639.640,24

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			327.823,90
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			147.999,69
(davon in Fremdwährung)	(52.919,84)		
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(2.427,95)		4.699.473,35
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		18.957.724,24
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		665.072,78
Summe der Erträge			24.798.093,98
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			8.747.568,07
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.221.907,71	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.669.893,31	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(1.811,51)	211.582,65	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	644.184,40	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		2.170.030,21
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.290.498,16
4. Verwaltungsvergütung			2.863.567,01
5. Verwahrstellenvergütung			120.336,62
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			226.291,33
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	287.762,35	3.764.766,45
Summe der Aufwendungen			23.183.057,85
III. Ordentlicher Nettoertrag			1.615.036,12

Anteilklasse Q

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			3.242,91
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			1.464,05
(davon in Fremdwährung)	(456,67)		
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(20,95)		42.668,32
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		181.752,85
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		6.458,39
Summe der Erträge			235.586,52
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			83.781,15
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	58.628,94	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	17.374,71	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(14,96)	1.984,76	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.792,74	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		19.636,45
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		50.771,92
4. Verwaltungsvergütung			27.140,56
5. Verwahrstellenvergütung			1.161,30
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			2.172,66
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	2.762,16	33.763,95
Summe der Aufwendungen			218.427,98
III. Ordentlicher Nettoertrag			17.158,54

Anteilklasse P

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			12.834,26
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			5.794,17
(davon in Fremdwährung)	(1.924,22)		
3. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	(88,28)		173.901,47
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		726.148,65
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		25.417,84
Summe der Erträge			944.096,38
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			334.795,29
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	236.124,82	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	66.487,98	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(63,03)	8.012,14	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	24.170,34	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		80.675,41
3. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		203.020,17
4. Verwaltungsvergütung			165.682,29
5. Verwahrstellenvergütung			4.631,23
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			8.736,05
7. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	11.010,06	139.110,35
Summe der Aufwendungen			936.650,79
III. Ordentlicher Nettoertrag			7.445,58

Gesamt-Fonds

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
2. Realisierte Verluste			./. 1.026.984,72
a) aus Immobilien		./. 1.026.984,72	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./. 1.026.984,72
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./. 1.011.177,69
<hr/>			
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 398.522,17
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			414.299,19
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./. 30.743.381,05
<hr/>			
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 30.329.081,86
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 30.727.604,03

Anteilklasse I

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(davon in Fremdwährung)			
2. Realisierte Verluste			./. 982.522,39
a) aus Immobilien	./. 982.522,39		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./. 982,522,39
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./. 912.006,89
<hr/>			
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 279.493,16
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			396.073,91 ¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./. 29.390.960,27 ¹
<hr/>			
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 28.994.886,36
<hr/>			
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 29.274.379,52
<hr/>			

³¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2025.

Anteilkasse Q

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(davon in Fremdwährung)			
2. Realisierte Verluste			./. 8.618,98
a) aus Immobilien	./. 8.618,98		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./. 8.618,98
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./. 41.721,08
<hr/>			
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 33.181,52
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			3.585,87 ¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./. 266.092,08 ¹
<hr/>			
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 262.506,21
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 295.687,73
<hr/>			

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilkasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2025.

Anteilkasse P

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
(davon in Fremdwährung)			
2. Realisierte Verluste			./. 35.843,35
a) aus Immobilien	./. 35.843,35		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			./. 35.843,35
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			./. 57.449,72
<hr/>			
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 85.847,49
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			14.639,41 ¹
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			./. 1.086.328,70 ¹
<hr/>			
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 1.071.689,29
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			./. 1.157.536,78

¹ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilkasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2025.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die drei Anteilklassen mit den Bezeichnungen „I“, „Q“ und „P“ ergeben das Sondervermögen UBS (D) Euroinvest Immobilien. Mit einem Aufteilungsschlüssel werden allen drei Anteilklassen übergreifende, anteilig zu verteilende, erfolgswirksame Geschäftsvorfälle zugerechnet. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilkasse zum Gesamtfondsvermögen. Geschäftsvorgänge wie Verwaltungsgebühren und erfolgsabhängige Vergütung werden nur der jeweiligen Anteilkasse zugerechnet, sofern sie anfallen.

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

Erträge

Im Geschäftsjahres 2025 ergeben sich „Erträge“ in Höhe von insgesamt 26,0 Millionen Euro. Diese setzen sich zusammen aus „Erträge aus Immobilien“ (19,9 Millionen Euro), „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ (0,7 Millionen Euro), „Sonstige Erträge“ (4,9 Millionen Euro), „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ und „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) sowie sonstige Zinserträge (von insgesamt 0,5 Millionen Euro).

Die „Erträge aus Immobilien“ in Höhe von 19,9 Millionen Euro haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Millionen Euro reduziert. Der Rückgang ergibt sich vor allem aus verringerten Mieterträgen von 2,0 Millionen Euro in Frankreich bei „Pleyad 6,7“, 0,2 Millionen Euro bei „Pleyad 1,2“ und in Spanien bei „WTC Almeda Park“ 0,5 Millionen Euro. Demgegenüber steht ein Anstieg der Mieterträge bei „Pleyad 4.1“ in Frankreich in Höhe von 0,9 Millionen Euro.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ beruhen auf Ausschüttungen aus der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft FIN ZETA S.r.l., Sitz in Bozen, Italien (0,7 Millionen Euro).

„Sonstige Erträge“ umfassen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen (1,2 Millionen Euro) und andere sonstige Erträgen (3,7 Millionen Euro), die vor allem in Höhe von 1,8 Millionen Euro aus Steuererstattungen, TIVUL, eine kommunale Ertragsteuer auf den Wertzuwachs von Immobilien, die bei der Veräußerungen der Immobilie vom Verkäufer zu zahlen ist, resultieren. Die TIVUL ergab sich aus dem Verkauf des spanischen Objektes „VallSolana Business Park“, Gebäude KIBO und Gebäude VINSON im März 2017. Weiterhin Erträge aus Auflösung von Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von 1,9 Millionen Euro, die im Wesentlichen Frankreich betreffen.

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ (0,3 Millionen Euro) und die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (0,2 Millionen Euro vor Quellensteuer) bestehen vor allem aus Zinsen aus Girokonten.

Aufwendungen

Die „Aufwendungen“ im Geschäftsjahr belaufen sich auf insgesamt 24,3 Millionen Euro.

„Bewirtschaftungskosten“ von 9,2 Millionen Euro bestehen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten (6,5 Millionen Euro) sowie „Instandhaltungskosten“ (1,8 Millionen Euro), bei denen es sich um laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr handelt. „Kosten der Immobilienverwaltung“ (0,2 Millionen Euro) und „Sonstige Kosten“ (0,7 Millionen Euro) beziehen sich auf die „Bewirtschaftungskosten“. Die „Sonstigen Kosten“ ergeben sich vor allem aus Kosten für uneinbringliche Forderungen in Spanien (0,2 Millionen Euro) sowie aus periodenfremden Kosten aus der Umsatzsteuerkorrektur für „Crescendo“ in Luxemburg (0,2 Millionen Euro) und den Vermietungskosten für die Immobilien in Frankreich „Pleyad 4.1“ (0,1 Millionen Euro) und „Pleyad 3“ (0,1 Millionen Euro) sowie für das Objekt in Luxemburg (0,1 Millionen Euro).

„Ausländische Steuern“ von 2,3 Millionen Euro resultieren hauptsächlich aus Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte.

Die Bankdarlehen auf Fondsebene in Höhe von 5,5 Millionen Euro stellen die Position „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ dar.

Die „Verwaltungsvergütung“ beläuft sich im Berichtsjahr auf 3,1 Millionen Euro, die „Verwahrstellenvergütung“ 0,1 Millionen Euro und „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ 0,2 Millionen Euro.

Bei der Verwaltungsvergütung werden die sich ergebenden unterschiedlichen Berechnungen auf die Anteilklassen als klassenspezifische Vorgänge direkt belastet und diesen nicht anteilig zugerechnet. Die Vergütung der Fondsverwaltung entfällt mit 2,9 Millionen Euro auf die Anteilkasse I, mit 27,1 Tausend Euro auf „Q“ und mit 0,2 Millionen Euro auf die Anteilkasse P.

„Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 3,9 Millionen Euro setzen sich hauptsächlich aus Steuer- und Rechtsberatungskosten (1,6 Millionen Euro), Kosten für die Vorfälligkeitsentschädigung von Darlehen aufgrund des Verkaufs des Objekts in Köln (0,6 Millionen Euro), sonstigen Kosten aus der Abschreibung nicht werthaltiger Forderungen vor allem im Inland (1,4 Millionen Euro) und „Sachverständigenkosten“ (0,3 Millionen Euro) zusammen.

Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ resultiert aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beläuft sich für das abgeschlossene Geschäftsjahr auf 1,6 Millionen Euro.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften errechnen sich aus der 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.

Im Geschäftsjahr liegen keine realisierten Gewinne im „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ vor.

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften stellt sich insgesamt als ein realisierter Verlust von 1,0 Millionen Euro dar, der hauptsächlich auf die Anteilkategorie I mit 982,5 Tausend Euro entfällt. Für die Anteilkategorie P ergibt sich ein realisierter Verlust von 35,8 Tausend Euro und die Anteilkategorie Q weist einen realisierten Verlust von 8,6 Tausend Euro aus.

Der realisierte Verlust ist auf die im Geschäftsjahr verkaufte Wohnimmobilie in Köln zurückzuführen.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von -1,0 Millionen Euro verhindert, dass der ausschüttungsfähige Betrag über 0,03 Euro in der Anteilkategorie I, über 0,04 Euro in der Anteilkategorie Q und in Höhe von 0,05 Euro in der Anteilkategorie P (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 dargestellt (§ 11 Abs. 4 KARBV).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahrs in Höhe von insgesamt -0,4 Millionen Euro ergibt sich vor allem in der Anteilkategorie I (-0,3 Millionen Euro) aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von 1,6 Millionen Euro und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ (-1,0 Millionen Euro) sowie dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ über -1,0 Millionen Euro.

In den Anteilklassen P beläuft sich das realisierte Ergebnis auf - 85,8 Tausend Euro und in der Anteilkategorie Q auf - 33,2 Tausend Euro. Die Aufgliederung der Ergebnisbestandteile ist in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahrs

Das nicht realisierte Ergebnis beläuft sich im Geschäftsjahr auf -30,3 Millionen Euro. 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 Währungskurschwankungen erfasst.

Ergebnis des Geschäftsjahrs

Das „Ergebnis des Geschäftsjahrs“ resultiert aus der Differenz des realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs und des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahrs (Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne / Verluste) und ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt -30,7 Millionen Euro.

Verwendungsrechnung zum 31.8.2025 mit Erläuterung

	Ingesamt EUR	Anteilklasse I		Anteilklasse Q		Anteilklasse P	
		Je Anteil EUR	Ingesamt EUR	Je Anteil EUR	Ingesamt EUR	Je Anteil EUR	
I. Für die Ausschüttung verfügbar	34.482.385,20	0,88	78.012,77	0,22	269.328,62	0,18	
1. Vortrag aus dem Vorjahr	34.761.878,36	0,89	111.194,29	0,31	355.176,11	0,23	
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./. 279.493,16	./. 0,01	./. 33.181,52	./. 0,09	./. 85.847,49	./. 0,05	
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	33.313.101,30	0,85	63.744,05	0,18	193.289,83	0,13	
1. Einbehalt gemäß § 252 Abs. 1 KAGB	378.849,70	0,01	3.632,08	0,01	14.518,23	0,01	
2. Vortrag auf neue Rechnung	32.934.251,60	0,84	60.111,97	0,17	178.771,60	0,12	
III. Gesamtausschüttung	1.169.283,90	0,03	14.268,72	0,04	76.038,79	0,05	
1. Endausschüttung	1.169.283,90	0,03	14.268,72	0,04	76.038,79	0,05	
a) Barausschüttung	1.169.283,90	0,03	14.268,72	0,04	76.038,79	0,05	

Anteilklasse I

Vortrag aus dem Vorjahr

Für die Anteilklasse I beläuft sich der Vortrag aus dem Vorjahr auf 34,8 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2024).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilklasse I ein realisiertes Ergebnis in Höhe von ./ 0,3 Millionen Euro erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 40) ergibt.

Einbalalte

Der aus dem Geschäftsjahresergebnis gemäß § 252 Abs. 1 KAGB einbehaltene Betrag von 0,4 Millionen Euro für Anteilklasse I ist für künftige Instandsetzungen der Immobilien vorgesehen.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 32,9 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 38.976.130,000 umlaufenden Anteilen beläuft sich die Endausschüttung auf insgesamt 1,2 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,03 Euro 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

Für die Anteilklasse Q beläuft sich der Vortrag aus dem Vorjahr auf 0,1 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2024).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr zeigte Anteilklasse Q ein realisiertes Ergebnis in Höhe von ./ 33,2 Tausend Euro, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 41) ergibt.

Einbalalte

Der Einbehalt von 3,6 Tausend Euro für Anteilklasse Q aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 0,1 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 356.718,120 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt 14,3 Tausend Euro. Pro Anteil werden somit 0,04 Euro 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.

Anteilkasse P**Vortrag aus dem Vorjahr**

Für die Anteilkasse P beläuft sich der Vortrag aus dem Vorjahr auf 0,4 Millionen Euro (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Jahresbericht zum 31. August 2024).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr konnte für Anteilkasse P ein realisiertes Ergebnis in Höhe von ./. 85,8 Tausend Euro erzielt werden, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 42) ergibt.

Einbehalte

Der Einbehalt von 14,5 Tausend Euro für Anteilkasse P aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß § 252 Abs. 1 KAGB dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr werden Erträge in Höhe von 0,2 Millionen Euro vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Bei 1.520.775,664 umlaufenden Anteilen beträgt die Endausschüttung insgesamt 0,1 Millionen Euro. Pro Anteil werden somit 0,05 Euro 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 2025.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.9.2024 bis 31.8.2025

Alle Angaben in EUR	Gesamt Fondsvermögen
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	472.921.035,32
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr	./. 4.153.372,04¹
2. Mittelzufluss (netto)	./. 15.131.130,79²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	477.550,16
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./. 15.608.680,95
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	1.011.177,69
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	24.624,36
davon bei Immobilien	24.624,36
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	./. 30.727.604,03
davon nicht realisierte Gewinne	414.299,19
davon nicht realisierte Verluste	./. 30.743.381,05
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres	423.944.730,51

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -4.174.891,93 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 21.519,89 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2024/2025 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

Alle Angaben in EUR	Anteilklasse I
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	448.888.050,46
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr	./. 3.989.774,20¹
2. Mittelzufluss (netto)	./. 10.867.987,52²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	3.760,43
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	./. 10.871.747,95
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	912.006,89
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	24.470,27
davon bei Immobilien	24.470,27
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	./. 29.274.379,53
davon nicht realisierte Gewinne	396.073,91 ³
davon nicht realisierte Verluste	./. 29.390.960,27 ³
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres	405.692.386,37

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -3.996.862,00 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 7.087,80 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2024/2025 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2025.

Alle Angaben in EUR	Anteilkasse Q
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	5.239.419,28
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr	 . 29.016,05 ¹
2. Mittelzufluss (netto)	 . 1.455.412,38 ²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	11.992,67
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	41.721,08
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	
davon bei Immobilien	
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	 . 295.687,73
davon nicht realisierte Gewinne	3.585,87 ³
davon nicht realisierte Verluste	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres	3.500.944,60

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -34.713,92 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 5.697,87 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2024/2025 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilkasse zum Gesamtvermögen zum 31. August 2025.

Alle Angaben in EUR	Anteilklasse P
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	18.793.565,58
1. Ausschüttung für das Vorjahr / Steuerabschlag für das Vorjahr	 . 134.581,79 ¹
2. Mittelzufluss (netto)	 . 2.807.730,89 ²
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	461.797,06
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	57.449,72
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	233,69
davon bei Immobilien	233,69
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	 . 1.157.536,77
davon nicht realisierte Gewinne	14.639,41 ³
davon nicht realisierte Verluste	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres	14.751.399,54

¹ Der Posten beinhaltet die Ausschüttung entsprechend des Vorjahresberichts in Höhe von -143.316,01 Euro und Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile in Höhe von 8.734,22 Euro.

² Im Geschäftsjahr 2024/2025 handelt es sich um einen Mittelabfluss.

³ Die Verteilung auf die Anteilklassen erfolgt nach dem Verhältnis des anteiligen Fondsvermögens der jeweiligen Anteilklasse zum Gesamtfondsvermögen zum 31. August 2025.

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 2024.

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 direkt	FR direkt	ES direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
I. Immobilien					
Bruttoertrag	4,7	4,9	8,6	5,2	5,9
Bewirtschaftungsaufwand	./. 0,4	./. 4,4	./. 1,1	./. 0,5	./. 2,3
Nettoertrag	4,3	0,5	7,5	4,7	3,6
Wertänderungen	./. 9,9	./. 9,9	./. 2,3	./. 6,2	./. 7,2
Ausländische Ertragsteuern	./. 1,1	0,0	./. 1,4	./. 0,4	./. 0,6
Ausländische latente Steuern	0,0	0,7	0,9	1,3	0,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 6,7	./. 8,7	4,7	./. 0,6	./. 3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	./. 18,5	./. 10,9	4,7	./. 4,1	./. 6,9
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	./. 0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	./. 18,5	./. 10,9	4,7	./. 4,1	./. 6,9
II. Liquidität					
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten					
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)					
<hr/>					
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)					
Direkt gehaltene Immobilien					
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien					
Immobilien gesamt					
Liquidität					
Kreditvolumen					
Fondsvolumen (netto)					
<hr/>					
Informationen zu Wertänderungen ² (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	DE direkt	FR direkt	ES direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Gutachterliche Verkehrswerte					
Portfolio (ohne Bauvorhaben)	15,5	161,8	98,2	91,8	367,3
Gutachterliche Bewertungsmieten					
Portfolio	0,8	11,6	7,4	5,2	25,0
Positive Wertänderungen					
lt. Gutachten	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4
Sonstige positive Wertänderungen					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen					
lt. Gutachten	./. 2,1	./. 17,1	./. 2,3	./. 5,9	./. 27,4
Sonstige negative Wertänderungen					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	./. 2,1	./. 16,7	./. 2,3	./. 5,9	./. 27,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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 2024 bis 31. August 2025) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

2 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	5,3	10,1	8,2	6,6
Bewirtschaftungsaufwand	./. 2,8	./. 3,8	./. 3,4	./. 2,6
Nettoertrag	2,5	6,3	4,8	4,0
Wertänderungen	./. 7,1	./. 3,5	./. 5,0	./. 6,5
Ausländische Ertragsteuern	0,0	./. 0,7	./. 0,4	./. 0,6
Ausländische latente Steuern	0,2	./. 0,1	0,0	0,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand	./. 4,4	2,0	./. 0,6	./. 2,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	./. 9,0	1,1	./. 2,7	./. 5,4
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis				
in Fondswährung	./. 9,0	1,1	./. 2,7	./. 5,4
II. Liquidität				1,4
III. Ergebnis gesamter Fonds				
vor Fondskosten				./. 4,3
Ergebnis gesamter Fonds				
nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Anteilkasse I				./. 6,5
Anteilkasse Q				./. 6,6
Anteilkasse P				./. 6,8

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				400,6
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				181,3
Immobilien gesamt				581,9
Liquidität				35,5
Kreditvolumen				./. 164,3
Fondsvolumen (netto)				456,0

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	68,5	107,3	175,8	543,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	6,1	8,6	14,7	39,7
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0	0,0	0,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	./. 5,0	./. 2,2	./. 7,2	./. 34,6
Sonstige negative Wertänderungen	./. 0,2	./. 1,5	./. 1,7	./. 1,7
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	./. 5,0	./. 2,2	./. 7,2	./. 34,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	./. 0,2	./. 1,5	./. 1,7	./. 1,7

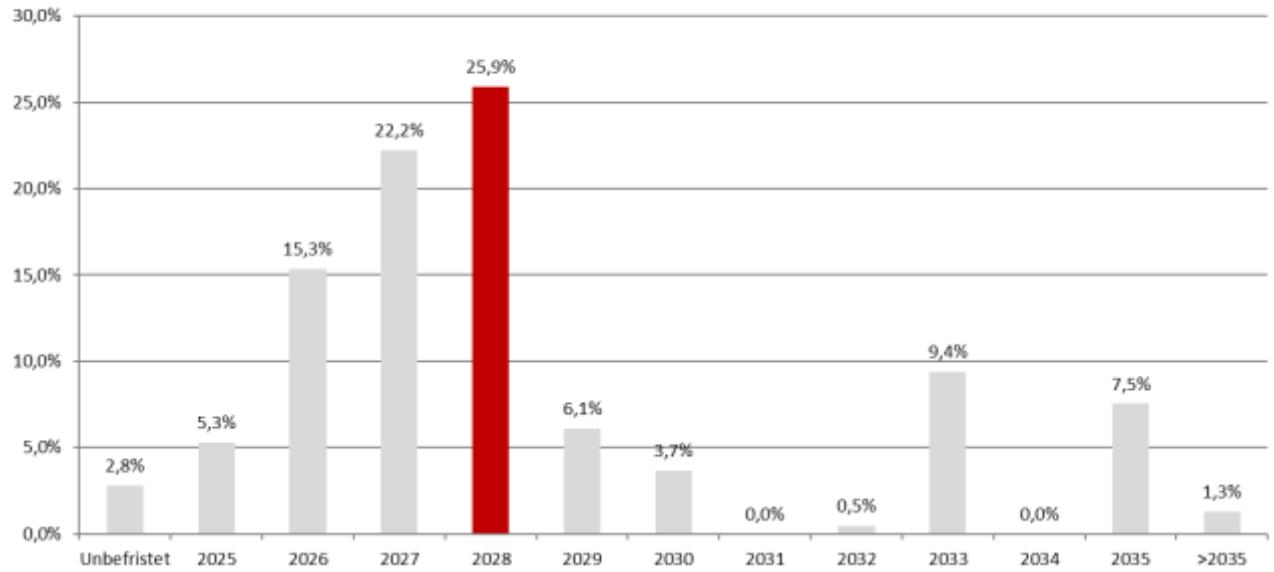
Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Jahresmiettertrag Büro	7,7	67,7	54,5	83,1	63,1
Jahresmiettertrag Handel/Gastronomie	0,0	3,9	4,6	3,1	3,9
Jahresmiettertrag Lager, Hallen	86,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Jahresmiettertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmiettertrag Kfz	0,0	5,9	5,4	9,3	6,2
Jahresmiettertrag Andere	3,3	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Büro	0,2	19,7	30,0	4,0	20,6
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	1,1	2,5	0,1	1,5
Leerstand Lager, Hallen	2,2	0,0	0,0	0,0	0,1
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	1,7	3,0	0,4	2,0
Leerstand Andere	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,5	77,5	64,5	95,5	75,8

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Miettertrag)	DE direkt	ES direkt	FR direkt	Sonstiges Ausland direkt	Gesamt direkt
Unbefristet	0,0	0,9	8,8	0,0	3,8
2025	0,0	0,3	11,8	0,0	4,9
2026	0,0	13,2	25,6	18,7	19,1
2027	0,0	6,2	6,4	0,0	4,4
2028	0,0	14,3	16,6	79,6	31,7
2029	0,0	14,9	3,5	0,0	5,9
2030	0,0	4,4	4,6	0,0	3,2
2031	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2033	99,3	0,1	22,7	1,7	13,4
2034	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2035	0,0	39,0	0,0	0,0	11,6
> 2035	0,7	6,7	0,0	0,0	2,0

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Jahresmiettertrag Büro	52,4	79,6	69,6	65,4
Jahresmiettertrag Handel/Gastronomie	0,0	1,2	0,8	2,8
Jahresmiettertrag Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	1,6
Jahresmiettertrag Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmiettertrag Kfz	8,8	7,9	8,2	6,9
Jahresmiettertrag Andere	0,0	0,1	0,1	0,1
Leerstand Büro	33,2	10,0	18,4	19,9
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,2	0,2	1,1
Leerstand Lager, Hallen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	5,6	1,0	2,7	2,2
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	61,2	88,8	78,7	76,8

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Miettertrag)	BE indirekt	Sonstiges Ausland indirekt	Gesamt indirekt	Gesamt direkt und indirekt
Unbefristet	1,7	0,4	0,9	2,8
2025	6,8	5,7	6,1	5,3
2026	3,6	10,4	8,1	15,3
2027	63,5	50,5	54,9	22,2
2028	2,0	22,3	15,3	25,9
2029	13,6	2,8	6,5	6,1
2030	2,5	5,7	4,6	3,7
2031	0,0	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	2,2	1,4	0,5
2033	6,3	0,0	2,2	9,4
2034	0,0	0,0	0,0	0,0
2035	0,0	0,0	0,0	7,5
> 2035	0,0	0,0	0,0	1,3

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 Anteilkasse I:	10,41 EUR
Anteilkasse Q:	9,81 EUR
Anteilkasse P:	9,70 EUR
Umlaufende Anteile Anteilkasse I:	38.976.130,000
Anteilkasse Q:	356.718,120
Anteilkasse P:	1.520.775,664

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 Nettoprofitvermögen angesetzt.
5. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Kostenangaben

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	1,61
- Anteilkasse I	1,60
- Anteilkasse Q	1,53
- Anteilkasse P	1,90
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,04
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt (in EUR)	549.736,60
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens	0,12

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

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% - bezogen auf die Anteilklassen I und Q sowie 1,0% - bezogen auf die Anteilkasse P 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 0,5 Millionen Euro.

Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem AIF-Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BAB transaktionsabhängigen Gebühren in Höhe von 0,2 Millionen Euro in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,04%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der im Geschäftsjahr getätigten Käufe, Verkäufe und Bauvorhaben abhängig ist.

§ 37 KAGB Vergütungssysteme

Identifizierung der Risikoträger

Als Risikoträger wurden die Geschäftsführung, die Leiter der Kontrollfunktionen sowie deren Stellvertreter identifiziert.

Darstellung der Vergütungsregelung

Informationen über die Vergütungspolitik und –praktiken werden entsprechend den ESMA Empfehlungen offengelegt. Dabei enthält der Jahresbericht nach § 101 Abs. 3 KAGB neben den quantitativen Angaben zu der Gesamtvergütung, der Vergütung der Geschäftsführung, der Leiter der Kontrollfunktionen und deren Stellvertreter auch eine qualitative Beschreibung des Vergütungssystems.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 hat die KVG insgesamt 5.813,7 Tausend Euro für das aus durchschnittlich 30,83 Mitarbeitern bestehende Personal aufgewendet, davon 1.742,5 Tausend Euro als variable Vergütung.

Die Vergütungen an Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft ausgewirkt hat, betrugen im Wirtschaftsjahr 2024 1.325,1 Tausend Euro, davon entfielen 855,8 Tausend Euro auf die Geschäftsführung. Der Rest in Höhe von 469,3 Tausend Euro betraf Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen.

Direkt aus dem Fonds gezahlte Vergütungen 0,00 Euro.

Beschreibung, wie die Vergütungen und gegebenenfalls sonstige Zuwendungen berechnet wurden

Die Vergütungsstruktur der Gesellschaft sieht neben festen Gehältern eine individuelle leistungsabhängige Vergütung vor. Die Höhe der leistungsabhängigen Zuteilung hängt von mehreren Faktoren ab, einschließlich des Konzernergebnisses, dem Ergebnis des Unternehmensbereichs und der individuellen Zielerreichung der quantitativen und qualitativen Ziele des einzelnen Mitarbeiters. Die Gesamtvergütung ist so bemessen, dass qualifiziertes Personal gefunden und gehalten werden kann.

Die Vergütung bei der UBS Real Estate GmbH wird 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 Vergütungs-system an, in dem fixe und variable Vergütung jährlich auf Angemessenheit überprüft werden. Die fixe Vergütung wird im Jahresendprozess für das Folgejahr -sofern erforderlich- 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.

Ergebnisse der jährlichen Überprüfung der Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik wird jährlich im Rahmen eines Gremiums, bestehend aus Geschäftsführung, dem Aufsichtsratsvorsitzenden und einem Mitarbeiter der Abteilung Human Resources der KVG überprüft.

Zusammensetzung der Geschäftsführung

Peter Haltenberger
Gunnar Herm
Raphael Schmidt-Richter

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 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 Equivalenz von einem festgesetzten Betrag überschreitet. Dies gilt 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 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 denominiert werden, so kann die KVG für das AIF-Sondervermögen Derivate zu Absicherungszwecken aufnehmen.

Bruttomethode

Das Risiko des jeweiligen Investmentvermögens wird durch dessen Nettoinventarwert dividiert. Zur Berechnung des Gesamtrisikos wird der Nettoinventarwert des Fonds abzüglich täglich verfügbarer Liquidität mit allen Nominalbeträgen der im Fonds eingesetzten Derivategeschäfte sowie Kredite summiert. Die Werte mit denen die Derivategeschäfte bereits im Nettoinventarwert berücksichtigt sind, werden bei der Berechnung wieder eliminiert. Derivate können von der Gesellschaft zu Absicherungszwecken z.B. Fremdwährungspositionen eingesetzt werden.

Commitment-Methode

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

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

Berechnungsmethode beim AIF-Sondervermögen

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode:	1,20
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß:	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode:	1,29

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 vierteljährlichen Stresstests
- Übereinstimmung von Anlagestrategie, Liquiditätsprofil und Rücknahmegrundsätzen

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

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

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

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

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

Liquiditätsrisikomanagement Verfahren

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

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

Steuerungstools

Zur laufenden Steuerung, Planung, Überwachung und als Grundlage für alle weiteren beschriebenen Berechnungen dient ein auf Excel basierter „Liquiditätsstatus“. UBS Real Estate GmbH erstellt nachfolgend aufgeführte Liquiditätsmeldungen. Diese wird dem jeweiligen Portfoliomanagement unverzüglich nach Fertstellung

vorgelegt. Ferner erfolgt eine Ad-hoc-Information bei allen liquiditätsrelevanten Ereignissen.

- Monatlicher Liquiditätsstatus (stichtagsbezogen)
- Monatliche Liquiditätsmeldungen an die BaFin (Datenabfrage zu Immobilien-Publikumsfonds)

Liquiditätsprofil

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

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

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

Maßnahmen zur aktiven Liquiditätsgenerierung

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

Angaben zum ökologischen Wandel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seit der ersten Teilnahme des UBS (D) Euroinvest Immobilien im Jahr 2011 konnten die Ergebnisse in einzelnen Benchmark Kategorien kontinuierlich verbessert werden. Seit 2013 wurde der Fonds jedes Jahr mit der Auszeichnung „Green Star“ versehen. Zum zehnten Mal in Folge konnte der Fonds im Jahr 2025 mit der höchsten GRESB-Rating Bewertung von fünf Sternen überzeugen und hat den zweiten Platz von insgesamt 15 Fonds in der Vergleichsgruppe Mid-Rise Büro/Westeuropa belegt. Die höchsten Bewertungen konnte der Fonds unter anderem in den Kategorien Management, Gebäude-Zertifizierungen und Data Monitoring & Review mit jeweils 100% erzielen.

Resultat GRESB 2025 Standing Investment Benchmark: UBS (D) Euroinvest Immobilien

<i>GRESB Score</i>	<i>Environmental</i>		<i>Social</i>		<i>Governance</i>	
Score	92 / 100	Score	54 / 62	Score	18 / 18	Score
Average	79	Average	44	Average	17	Average
Peer Average	82	Peer Average	49	Peer Average	16	Peer Average

¹ Quelle: Global Real Estate Sustainability Benchmark Real Estate Assessment, Oktober 2025

Anhang IV

Vorlage – Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Name des Produkts: UBS (D) Euroinvest Immobilien

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299000LT2ASWE3QMB50

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

● ● Ja

● ● Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 0,0 % an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der Anlageprozess des Fonds hat wesentliche Aspekte in Bezug auf Nachhaltigkeit und/oder Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance beziehungsweise "ESG") eingebunden. In Bezug auf die Auswahl und Verwaltung der vom Fonds gehaltenen Immobilien wurden vorrangig Merkmale aus dem Bereich Ökologie berücksichtigt und gefördert („**Portfolioebene**“).

Als Teil des Konzepts des Fonds zum Umgang mit Auswirkungen im Zusammenhang mit seinen Investitionen berücksichtigte und sammelte der Fonds Informationen zu den relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren. Die Datenerhebung zur Entwicklung der Nachhaltigkeitsauswirkungen erfolgte analog zur Erhebung der definierten Umweltmerkmale auf Portfolioebene des Fonds. Dieser Prozess erfolgt einmal im Jahr.

Die folgenden ökologischen Merkmale i.S.d. Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungsverordnung**“) wurden im laufenden Bestandsmanagement des Fonds berücksichtigt.

Hinweis: Innerhalb des Geschäftsjahres 2024/2025 kam es zu einer Aktualisierung des Verkaufsprospektes (Datum der Aktualisierung: 01. November 2024). Im Zuge dieser Aktualisierung wurden auch die ökologischen Merkmale angepasst, indem im Wesentlichen die Anzahl der ökologischen Merkmale von drei auf zwei reduziert wurde. Grund für diese Änderung war das Ziel, sich verstärkt auf zwei zentrale Charakteristiken zu fokussieren und daraus gezielte Maßnahmen ableiten und initiieren zu können. In diesem Zusammenhang kam es ebenfalls zu Anpassungen des Anhangs II gem. 2022/1288. Dementsprechend basiert der regelmäßige Bericht sowohl auf der alten Version vom Verkaufsprospekt (Stand: 01. Januar 2023) sowie der aktuell gültigen (Stand: 01. November 2024).

Folgende ökologischen Merkmale wurden bis einschließlich 31. Oktober 2024 im laufenden Bestandsmanagement berücksichtigt:

Charakteristik 1

I. Energieverbrauch

Ziel war es, den Energieverbrauch des Immobilienportfolios unter den jährlichen Referenzwert des „CRREM 2° C Dekarbonisierungszielpfades“ zu senken. Dabei sollten die Zielwerte des letzten Jahres bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene eingehalten werden.

- Auf Portfolioebene konnte mit 112,7 kWh/m²/Jahr (Total Building Consumptions3) bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ vorgegeben der Zielwert von 189,7 kWh/m²/Jahr eingehalten werden.
- Auf Assetebene haben zwei Objekte (Luxemburg „Crescendo“; Mailand „Centro Leoni“) den „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ nicht einhalten können, was auf unterschiedliche Heizsysteme und Abhängigkeiten von lokalen Energiemix vom Fernwärmennetz Betreiber zurückzuführen ist. Entsprechende Maßnahmen werden mit den jeweiligen Mietern bestimmt, um langfristig die Zielwerte zu erreichen.

Charakteristik 2

II. Treibhausgasemissionen

Das Ziel war es, den jeweiligen Referenzwert bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene einzuhalten.

- Auf Portfolioebene konnte mit 18 kg CO₂/m²/Jahr (Total Building Emissions Scope 1, 2 und 3.133) bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ vorgegeben der Zielwert von 25,7 kg CO₂/m²/Jahr eingehalten werden.
- Auf Assetebene haben zwei Objekte (Luxemburg „Crescendo“; Mailand „Centro Leoni“) den „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ nicht einhalten können, was auf die Nutzung einer Gasheizung sowie natürliche Schwankungen der Witterung und Nutzung der Immobilien zurückzuführen ist. Entsprechende Maßnahmen werden mit den jeweiligen Mietern bestimmt, um langfristig die Zielwerte zu erreichen.

Charakteristik 3

III. Energieeffizienz

Die Gesellschaft ermittelt die Energieeffizienz der Immobilien und berücksichtigt auf Portfolioebene energetische Optimierungsmaßnahmen und strebt an, sowohl für neue als auch für Bestandsobjekte des Fonds die Energieeffizienz in den nächsten Jahren zu verbessern. Im aktuellen Berichtszeitraum lag der Fokus der Gesellschaft auf der Analyse des Immobilienportfolios, als Grundlage für die Ermittlung von zukünftigen Maßnahmen zur Realisierung von Optimierungspotenzialen.

Zur Erfüllung dieses Merkmals werden keine Immobilien in bestimmten Energieklassen vorausgesetzt (z.B. EEK/EPC A und B), sondern lediglich die Überwachung der Energieklassen der Immobilien.

- Die Einordnung und Einstufung der Immobilien auf Basis der Energieausweise ist erfolgt.
- Die Energieeffizienzklasse leitet sich aus den vorhanden Energieausweisen mit Buchstabenklassen ab. Im Ergebnis entsprechen 7,3% der Immobilien der Energieeffizienzklasse (EEK/EPC) A, 23,8% der EEK/EPC B, 69,0% der EEK/EPC C und schlechter.
- Grund für die niedrigere Energieeffizienz im Vergleich zum Vorjahr sind die Erneuerungen zweier Energieausweise für die Immobilien „Pleyad 1,2“ und „Pleyad 6/7“. Um zukünftig die Energieeffizienz der Gebäude stetig zu verbessern, wurden entsprechende Maßnahmen auf Asset Ebene angestoßen. Für die umgesetzten Maßnahmen verweisen wir auf den Abschnitt „Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“

Seit dem 01. November 2024 werden folgende Merkmale berücksichtigt:

Charakteristik 1

I. Dekarbonisierungspfad

Das Ziel war es, eine stetige Verringerung der CO₂ Emissionen gemäß „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene zu erzielen.

- Es wurden für 97,8% der Immobilien die Emissionen im jeweiligen Zeitraum gemessen und für 2,2% geschätzt (gemessen auf Basis des Gesamt CO₂-Verbrauchs).
- Auf Portfolioebene konnte mit 18 kg CO₂/m²/Jahr (Total Building Emissions Scope 1, 2 und 3.13) das vom „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ vorgegeben Ziel von 29,4 kg CO₂/m²/Jahr eingehalten werden.
- Auf Assetebene haben zwei Objekte (Luxemburg „Crescendo“; Mailand „Centro Leoni“) den „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ nicht einhalten können, was auf die Nutzung einer Gasheizung sowie natürliche Schwankungen der Witterung und Nutzung der Immobilien zurückzuführen ist. Entsprechende Maßnahmen werden mit den jeweiligen Mietern bestimmt, um langfristig die Zielwerte zu erreichen.

Charakteristik 2

II. Energieeffizienz

Die Gesellschaft ermittelt die Energieeffizienz der Immobilien und berücksichtigt auf Portfolioebene energetische Optimierungsmaßnahmen und strebt an, sowohl für neue als auch für Bestandsobjekte des Fonds die Energieeffizienz in den nächsten Jahren zu verbessern. Im aktuellen Berichtszeitraum lag der Fokus der Gesellschaft auf der Analyse des Immobilienportfolios, als Grundlage für die Ermittlung von zukünftigen Maßnahmen zur Realisierung von Optimierungspotenzialen.¹

Zur Erfüllung dieses Merkmals werden keine Immobilien in bestimmten Energieklassen vorausgesetzt (z.B. EEK/EPC A und B), sondern lediglich die Überwachung der Energieklassen der Immobilien.

- Die Einordnung und Einstufung der Immobilien auf Basis der Energieausweise ist erfolgt.
- Die Energieeffizienzklasse leitet sich aus den vorhanden Energieausweisen mit Buchstabenklassen ab, die für 100,0% der Immobilien vorlagen.² Im Ergebnis entsprechen 7,3% der Immobilien der Energieeffizienzklasse (EEK/EPC) A, 23,8% der EEK/EPC B, 69,0% der EEK/EPC C und schlechter.
- Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Energieeffizienzklassen der Immobilien verschlechtert (siehe Abschnitt „Und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?“)
- Grund für die niedrigere Energieeffizienz im Vergleich zum Vorjahr sind die Erneuerungen zweier Energieausweise für die Immobilien „Pleyad 1,2“ und „Pleyad 6/7“. Um zukünftig die Energieeffizienz der Gebäude stetig zu verbessern, wurden entsprechende Maßnahmen auf Asset Ebene angestoßen. Für die umgesetzten Maßnahmen verweisen wir auf den Abschnitt „Welche

¹ Objekte, die während der Berichtsperiode (1. September 2024 - 31. August 2025) veräußert wurden, sind in den Charakteristiken 1 + 2 berücksichtigt.

² Da für Nicht-Wohngebäude keine Klassifizierung gemäß der Energieeffizienzklassen A-H besteht, wird eine anerkannte Methodik (Best Practice) zur Umrechnung des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs in eine Energieeffizienzklasse für das Bestandsportfolio hinzugezogen. Hierfür wird das vom BVI empfohlene Verfahren zur Einstufung von Nichtwohngebäuden in Energieeffizienzklassen verwendet (Stand: 5. Juli 2023). Hierbei erfolgt, abgeleitet von der Wohnimmobilienkala, eine prozentuale Einteilung entsprechend des Endwertes der Skala im Energieausweis.

„Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“

- **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Angaben zu den Nachhaltigkeitsindikatoren basieren auf Daten, die von einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen für den UBS (D) Euroinvest Immobilien erhoben und verarbeitet wurden. Falls bis zur Veröffentlichung dieses Reports keine aktuellen Daten für einzelne Liegenschaften vorlagen, wurden Werte durch das Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen, auf Basis von Vorjahresverbräuchen, ermittelt. Die Abdeckungsquote durch aktuelle Verbrauchsdaten wird daher bei allen Nachhaltigkeitsindikatoren angegeben.

Die Datenerhebung für die im Fonds enthaltenen Immobilien basiert auf dem Kalenderjahr 2024, während die Berichtsperiode des Fonds den Zeitraum vom 01. September 2024 bis 31. August 2025 abdeckt. Aus diesem Grund wurden die Werte aus dem Kalenderjahr 2024 als bestmögliche Schätzung für das Jahr 2025 herangezogen. Für das Jahr 2024 liegen 97,8% der Daten, für die Indikatoren Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen, der zu diesem Zeitpunkt im Portfolio befindlichen Immobilien vor. Für den Indikator Energieeffizienz betrug die Datenabdeckung 100%. Zum 01. Januar 2025 erfolgte ein Wechsel des Datenanbieters. Die Berechnungen erfolgten auf Basis der aktuell vorliegenden Gross Internal Area (GIA) aller Liegenschaften aus dem Jahr 2025, welche dem neuen Datenanbieter entsprechend vorlagen.

NH-Indikator	Ab-deckungs-quote	Wert ³	Vergleichswert CRREM ⁴ 2024	Vergleichswert CRREM 2026
Energieverbrauch in kWh/m ² /Jahr	97,8% (2,2% geschätzt)	112,7 kWh/m ² /Jahr	201,4 kWh/m ² /Jahr	189,7 kWh/m ² /Jahr
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr	97,8% (2,2% geschätzt)	18 kgCO ₂ /m ² /Jahr	29,4 kgCO ₂ /m ² /Jahr	25,7 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Energieeffizienz in EEK/EPC Klasse in % des Immobilienportfolios	100%	7,3% EK/EPC A 23,8% EEK/EPC B 69,0% EEK/EPC C und schlechter	-	-

³ Die Werte auf Portfolioebene, sowie die Vergleichswerte gemäß CRREM für die Indikatoren Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wurden ermittelt, indem die Verbrauchs- und Referenzwerte (Total Building Consumptions & Total Building Emissions Scope 1, 2 und 3.13) pro Immobilie, mit den Gross Internal Area (GIA) der Immobilie gewichtet wurden.

⁴ Die Vergleichswerte beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (August 2023) gültigen „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“.

- Und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?***

Der nachfolgende Vergleich bezieht sich auf den Zeitraum vom 01. September 2024 bis einschließlich 31. Oktober 2024.

NH-Indikator	Abdeckungsquote	Wert ⁵	Vergleichswert CRREM Geschäftsjahr	Vergleichswert CRREM Referenzwert + zwei Jahre
Energieverbrauch in kWh/m ² /Jahr 2022	31,0% (69,0% geschätzt)	110,4 kWh/m ² /Jahr	213,7 kWh/m ² /Jahr	201,5 kWh/m ² /Jahr
Energieverbrauch in kWh/m ² /Jahr 2023	99,7% (0,3% geschätzt)	110,8 kWh/m ² /Jahr	208,9 kWh/m ² /Jahr	197,0 kWh/m ² /Jahr
Energieverbrauch in kWh/m ² /Jahr 2024	97,8% (2,2% geschätzt)	112,7 kWh/m ² /Jahr	201,4 kWh/m ² /Jahr	189,7 kWh/m ² /Jahr
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr 2022	31,0% (69% geschätzt)	19,5 kgCO ₂ /m ² /Jahr	33,7 kgCO ₂ /m ² /Jahr	29,3 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr 2023	99,8% (0,2% geschätzt)	20,7 kgCO ₂ /m ² /Jahr	32,8 kgCO ₂ /m ² /Jahr	28,2 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr 2024	97,8% (2,2% geschätzt)	18,0 kgCO ₂ /m ² /Jahr	29,4 kgCO ₂ /m ² /Jahr	25,7 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Energieeffizienz 2022	81,0% (19% geschätzt)	7,6% EEK/EPC A 23,7% EEK/EPC B 60,0% EEK/EPC C 8,7% EEK/EPC E	-	-

⁵ Die Werte auf Portfolioebene, sowie die Vergleichswerte gemäß CRREM für die Indikatoren Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wurden ermittelt, indem die Verbrauchs- und Referenzwerte (Total Building Consumptions & Total Building Emissions Scope 1, 2 und 3.13) pro Immobilie, mit den Gross Internal Area (GIA) der Immobilie gewichtet wurden.

Energie-effizienz 2023	100,0%	13,4% EK/EPC A 19,1% EEK/EPC B 67,5% EEK/EPC C und schlechter	-	-
Energie-effizienz 2024	100,0%	7,3% EK/EPC A 23,8% EEK/EPC B 69,0% EEK/EPC C und schlechter	-	-

Der nachfolgende Vergleich bezieht sich auf den Zeitraum vom 01. November 2024 bis zum 31. August 2025.

NH-Indikator	Abdeckungs-quote	Wert ⁶	Vergleichswert CRREM Geschäftsjahr
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr 2022	31,0% (69,0% geschätzt)	19,5 kgCO ₂ /m ² /Jahr	33,7 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr 2023	99,8% (0,2% geschätzt)	20,7 kgCO ₂ /m ² /Jahr	32,8 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ /m ² /Jahr 2024	97,8% (2,2% geschätzt)	18,0 kgCO ₂ /m ² /Jahr	29,4 kgCO ₂ /m ² /Jahr
Energieeffizienz 2022	81,0% (19% geschätzt)	7,6% EEK/EPC A 23,7% EEK/EPC B 60,0% EEK/EPC C 8,7% EEK/EPC E	-

⁶ Die Werte auf Portfolioebene, sowie die Vergleichswerte gemäß CRREM für die Indikatoren Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wurden ermittelt, indem die Verbrauchs- und Referenzwerte (Total Building Consumptions & Total Building Emissions Scope 1, 2 und 3.13) pro Immobilie, mit den Gross Internal Area (GIA) der Immobilie gewichtet wurden.

Energie-effizienz 2023	100,0%	13,4% EK/EPC A 19,1% EEK/EPC B 67,5% EEK/EPC C und schlechter	-
Energie-effizienz 2024	100,0%	7,3% EK/EPC A 23,8% EEK/EPC B 69,0% EEK/EPC C und schlechter	-

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Nicht anwendbar, da der Fonds keine nachhaltigen Investitionen gem. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung verfolgt hat.



In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigelegt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (Principle Adverse Impacts oder kurz „PAI“) von Anlageentscheidungen und Portfoliomanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden stets konkret individuell berücksichtigt. Die verpflichtenden und optionalen PAIs wurden auf Liegenschaftsebene erhoben und auf Portfolioebene des Fonds aggregiert betrachtet. Für neu zu erwerbende Immobilien wurden die PAIs auf Liegenschaftsebene im Ankaufsprozess auf Basis der Energieausweise erhoben.

Anwendbare PAI-Indikatoren wurden in die jährliche Überwachung des Risk Committee Meetings integriert. Der Fonds veröffentlicht die Zusammenfassung der gesammelten Informationen zu jedem der Indikatoren (auf Portfolioebene) als Teil der jährlichen nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung im vorliegenden Anhang IV qualitativ und quantitativ. Der Fonds verwendete durch den Datenanbieter geeignete Schätzungen und Instrumente, um die Leistung anhand der Indikatoren zu bewerten, wenn Datenlücken bestanden. Die Nachhaltigkeitsindikatoren dienten dem Fonds als Orientierung bei der Identifizierung von Prioritätsbereichen im Berichtszeitraum.

Die folgenden PAIs wurden für das ganze Portfolio überwacht und berücksichtigt:

NH-Indikator	Abdeckungsquote in %	Wert	Vergleichswert CRREM ⁷ für 2024
Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen	100,0%	0,0%	-
Exposition gegenüber energieineffizienten Immobilienanlagen	100,0%	69,0% EEK/EPC ≥C	-
Energieverbrauch	97,8% (2,2% geschätzt)	112,8 kWh/m ² /Jahr	201,4 für kWh/m ² /Jahr
Treibhausgas-emissionen	97,8% (2,2% geschätzt)	18,0 kgCO ₂ /m ² /Jahr	29,4 kgCO ₂ /m ² /Jahr

Die Werte für CO₂-Intensität und Energieeffizienz werden auch als Nachhaltigkeitsindikatoren verwendet.

Bei Bestandsimmobilien, die die vorgegebenen Zielwerte für Energieintensität und CO₂-Emissionen des veröffentlichten „2° C-Dekarbonisierungszielpfades“ auf Liegenschaftsebene über mehrere

⁷ Die Vergleichswerte beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (August 2023) gültigen „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“.

Berichtsperioden überschreiten, werden die Ursachen hierfür analysiert und in Abstimmung mit dem Nutzer und dem Nutzungsverhalten bauliche Maßnahmen zur Emissionsreduzierung geprüft.

Des Weiteren wurden durch eine interne UBS-Richtlinie globale KYC-Mindeststandards für direkte Immobiliengeschäfte: Transaktionen, Mieter und Drittparteien berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der **größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:
1. September 2024 bis 31. August 2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Barcelona, "WTC Phase I"	Büroimmobilien	18,8%	Spanien
Luxemburg-Kirchberg, "Crescendo"	Büroimmobilien	17,6%	Luxemburg
Mailand, "Centro Leoni"	Büroimmobilien	15,5%	Italien
Paris, "Pleyad 3"	Büroimmobilien	10,1%	Frankreich
Paris, "Pleyad 4.1"	Büroimmobilien	8,7%	Frankreich

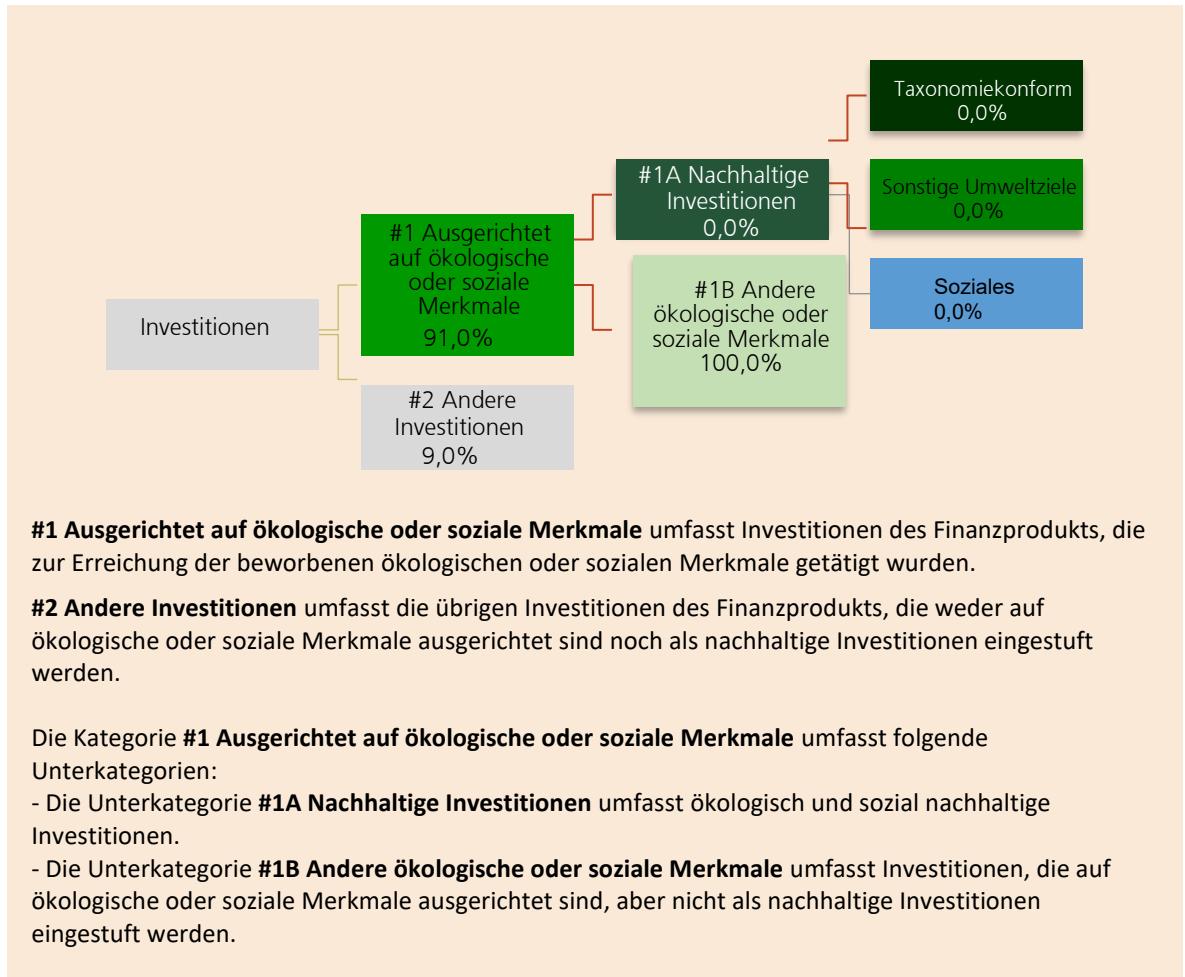


Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

„Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen.“ Es wurden 91,0% an Investitionen getätigt, die ökologische und soziale Merkmale berücksichtigen (siehe untenstehende Darstellung).

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

#1 Investitionen ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale beinhalten die direkten und indirekten Immobilieninvestitionen

#2 Andere Investitionen beinhalten die aus Barreserven und Zahlungsmitteläquivalenten bestehende Bruttoliquidität sowie Sonstige Vermögensgegenstände (in diesem Fall zwei unbebaute Grundstücke).

Die Liegenschaft „Köln, Peter-Kötter-Weg 1-11“ wurde nicht mit in die Berechnung der Vermögensallokation mit einbezogen, weil die Liegenschaft zum Stichtag bereits verkauft wurde.

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Der Fonds war ausschließlich in Immobilien in der Referenzperiode investiert. Das Immobilienvermögen und dessen Nutzungsarten bestand aus: 85,0% Büro, 4,0% Handel/Gastronomie, 2,0% Industrie, 9,0% KFZ. 0,0% des Portfolios war in Sektoren und Teilsektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen erzielen investiert.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?



Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

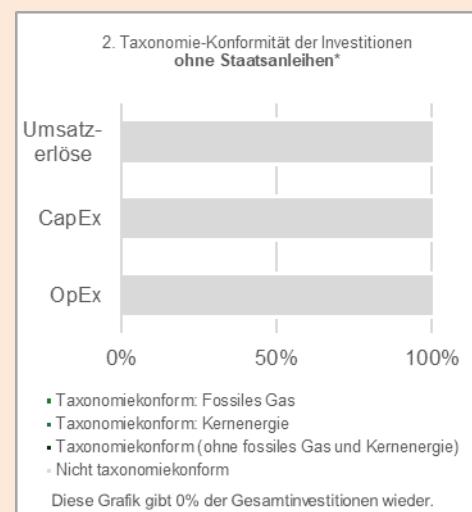
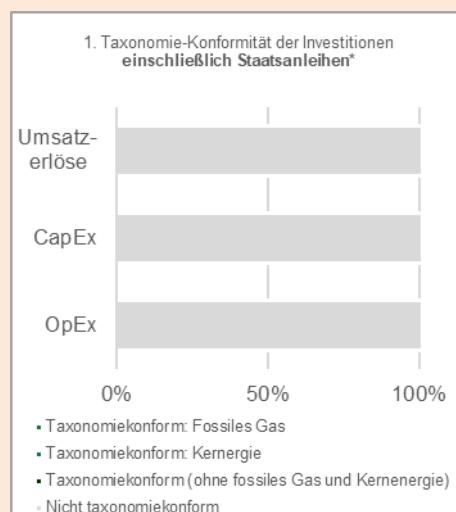
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen

- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert⁸?

- Ja
 In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Der Fonds weist im Berichtszeitraum einen Anteil von 0,0% in nachhaltigen Investitionen, die mit einem Umweltziel der EU-Taxonomie konform sind, aus.

⁸ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichen darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten** gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



Es wurden folgende Maßnahmen im Berichtszeitraum ergriffen:

In Bezug auf Charakteristik – **Energieverbrauch**

- Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technologie in allen Gemeinschaftsbereichen im Innen- und Außenbereich in drei Gebäuden
- Einbau neuer Steuerelemente zur Optimierung der Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage in zwei Gebäuden

In Bezug auf Charakteristik – **Treibhausgasemission / Dekarbonisierungspfad**

- Installation von Solarpaneelen auf den Dächern von drei Gebäuden
- Fortschreitende Einführung einer Luftqualitätsüberwachungsrichtlinie sowie Installation von Luftqualitätsdetektoren in einem Gebäude
- Monatliche Abfallüberwachung in einem Gebäude

In Bezug auf Charakteristik – **Energieeffizienz**

- Optimierung der Wärmepumpenregelung in einem Gebäude
- Erneuerung des Gebäudeleitsystems in einem Gebäude
- Austausch der Gebläsekonvektoren in einem Gebäude
- Modernisierung der Aufzugsanlagen in drei Gebäuden
- Neuverhandlung der Energiebeschaffung, einschließlich Tarifen für Grüne Energie.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die UBS Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. September 2024 bis zum 31. August 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. August 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. September 2024 bis zum 31. August 2025 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. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigelegte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

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.

Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen in Abschnitt „Liquidität“ und in Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ im Tätigkeitsbericht des Jahresberichtes aufmerksam, in welchem beschrieben ist, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichtes ein relevanter Betrag an Rücknahmeverlangen von Anteilscheinen vorlag und die Rücknahmeverlangen in Summe geeignet sind, die vorhandene Liquidität des Fonds in den kommenden Monaten zu übersteigen, sollte es dem Fondsmanagement nicht gelingen, die vorliegenden Rücknahmen vornehmlich durch Verkaufserlöse aus Veräußerungen zu bedienen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der UBS Real Estate GmbH sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts

- die „Kennzahlen im Überblick“.
- die „Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung“.
- die „Angaben zum ökologischen Wandel“.
- den „Anhang IV“.
- den „Ausweis der Immobilienquoten“.
- die Angaben „Gremien“.
- die Angaben gemäß Art. 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Art. 5 bis 6 der Verordnung (EU) 2020/852.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der UBS Real Estate GmbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 9. Dezember 2025

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Braun
Wirtschaftsprüferin

Then
Wirtschaftsprüfer

Ausweis der Immobilienquoten

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

Bei Immobilienfonds sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG auf Ebene der Anleger 80% der Erträge steuerfrei, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslandsimmobilien-Gesellschaften¹ angelegt werden. Die Auslands-Immobilienquote gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 InvStG dieses AIF-Sondervermögens beträgt am 31. August 2025 83,3% und die Immobilienfondsquote gesamt 85,7%. Dabei wurden die Verkehrswerte² der direkt und indirekt gehaltenen ausländischen Immobilien³ ins Verhältnis zum Aktivvermögen gesetzt. Bei Ermittlung des Aktivvermögens wurde der Wert der Immobilien-Gesellschaften durch den Verkehrswert² der indirekt gehaltenen Immobilien ersetzt. Die ergänzenden Voraussetzungen zur Einbeziehung einer Immobilie, Immobilien-Gesellschaft oder Auslands-Immobilien-Gesellschaft gemäß § 2 Abs. 9a InvStG i.d.F. des Gesetzes vom 27. August 2024 wurden beachtet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Immobilienquoten zu den Monatsendwerten im Geschäftsjahr zu informatorischen 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. 2.34-2.39 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019 (unter Berücksichtigung nachfolgender Ergänzungen und Änderungen) ermittelt.

Immobilienquoten

UBS (D) Euroinvest Immobilien

(1. September 2024 bis 31. August 2025)

Datum	Immobilienquote gesamt in %	Immobilienquote Ausland in %
30.09.2024	82,42	73,19
31.10.2024	82,42	79,99
30.11.2024	82,68	80,25
31.12.2024	83,45	81,01
31.01.2025	83,82	81,40
29.02.2025	83,23	80,82
31.03.2025	83,23	80,80
30.04.2025	84,05	81,60
31.05.2025	84,53	82,07
30.06.2025	84,28	81,81
31.07.2025	86,16	83,65
31.08.2025	85,66	83,34

Steuerliche Hinweise für in Deutschland ansässige Anleger

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. 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-Pauschbetrag¹ 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. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilstellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungssteuer), 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 Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Ausschüttungen 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-Pauschbetrag¹ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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 ungeteilt und ungeteilt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

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 steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, 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-Pauschbetrag² nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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 auch 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 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilsteuereinstellungen 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 – gegebenenfalls reduziert aufgrund einer Teilsteuereinstellung – 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 der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilsteuereinstellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahrs insoweit als steuerfrei Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1% der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an

² Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, 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 ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; 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 Betreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmen-terträgen eingeräumt werden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. 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 (sogenannte 45-Tage-Regelung).

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 Anteile 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 amtlichem 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.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die oben genannte 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht. Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, 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 Teilstellung 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 gewerbesteuerpflichtig.

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

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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 Abgabenordnung³ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Betreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

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.

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 Herkunftsändern 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, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, 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,⁴ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt

erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

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 hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde 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 mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute und Wertpapierinstitute) 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 oder -nummern; 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 Finanzinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Finanzinstitute 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 Finanzinstitute 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 weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Finanzinstitute

³ § 37 Abs. 2 AO.

⁴ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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 weiterleiten.

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 (sogenannte französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen 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 Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1% oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1% des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

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 zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten 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 weniger als 5% betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 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.

Hinweis

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

Steuerliche Hinweise für in Österreich ansässige Anleger

Allgemeine Anmerkungen

UBS (D) Euroinvest Immobilien ist als ausländischer Immobilienfonds im Sinne des § 42 Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmobilInvFG) einzuordnen. Für steuerliche Zwecke gilt UBS (D) Euroinvest Immobilien als Meldefonds.

Aus ertragsteuerlicher Sicht ist der Immobilienfonds transparent. Damit erfolgt 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 Betriebseinnahme steuerlich zu erfassen.

Steuerpflichtige 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 ImmobilInvFG). Wurde seitens der auszahlenden Stelle eine Kapitalertragsteuer auf die Ausschüttung einbehalten, kann eine Korrektur im Rahmen der jährlichen Veranlagung des Anlegers vorgenommen werden.

Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten im Zeitpunkt der Veröffentlichung der steuerlich relevanten Daten durch die Meldestelle (Österreichische Kontrollbank) als zugeflossen. Die Meldung der ausschüttungsgleichen Erträge hat bis zum 31. März 2026 an die OeKB zu erfolgen.

Die ausschüttungsgleichen Erträge und andere für die Besteuerung relevante 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 (OeKB Kundenportal) abgerufen werden. Die auf der Website der OeKB veröffentlichten Daten sind ausschließlich verbindlich.

Besteuerung des Anlegers

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 23,0%, 27,5% ab 1. Januar 2026). 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 23,0%. 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 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. Die Steuer wird – bei Inlandsverwahrung – im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges (mit Endbesteuerungswirkung) und ansonsten im Rahmen der Veranlagung erhoben. Bei Privatstiftungen kommt das Regime der Zwischenbesteuerung mit dem Körperschaftsteuersatz von 23,0% (27,5% ab 1. Januar 2026) 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 23,0% anzuwenden.

Der Besteuerung ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den fortgeschriebenen Anschaffungskosten zugrunde zu legen. Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind um die ausschüttungsgleichen Erträge laufend 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 in Österreich 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 2025 unter Berücksichtigung der Investmentfondsrichtlinien 2018 zugrunde. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. 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.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
UBS Real Estate GmbH

Rechtsform:
GmbH

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

Amtsgericht/Registergericht:
München HR B 10 10 08

Gründung:
22. Oktober 1992

Geschäftsjahr:
1. Januar - 31. Dezember

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2024:
7,5 Millionen Euro

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2024:
6,0 Millionen Euro

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

Geschäftsführung:
Peter Haltenberger
Gunnar Herm
Raphael Schmidt-Richter

Aufsichtsrat:
Dr. Daniel Brüllmann
Head Real Estate DACH – Germany, Austria, Switzerland
UBS Asset Management Switzerland AG, Global Real Assets,
Zürich, Schweiz
– Vorsitzender –

Thomas Supper (bis 27. Mai 2025)
Head Asset and Risk Management
Siemens AG, München
– Stellvertretender Vorsitzender – (bis 27. Mai 2025)

Dr. Frank Schönenmann (ab 03. Juli 2025)
Principal Counsel,
LC Banking and Finance,
Siemens AG, München
– Stellvertretender Vorsitzender – (ab 23. September 2025)

Reto Ketterer (bis 27. Mai 2025)
Head Business Management & Operations
UBS Asset Management Switzerland AG,
Global Real Assets,
Zürich, Schweiz

Michael Böniger (ab 28. Mai 2025)
Head Business Management & Operations Real Estate DACH
UBS Fund Management Switzerland AG, Global Real Assets,
Zürich, Schweiz

Stand (soweit nicht abweichend angegeben):
31. August 2025

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

Dr. Oliver Müller-Känel
Head International & non-listed Products Real Estate CH and
Head Real Estate DA
UBS Asset Management Switzerland AG, Global Real Assets,
Zürich, Schweiz

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:
EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Verwahrstelle:
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2024:
EUR 1.280,7 Millionen Euro
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2024:
EUR 2.539,1 Millionen Euro
(nach Bilanzfeststellung)

Bewerter
für das AIF-Sondervermögen
UBS (D) Euroinvest Immobilien:
Uwe Ditt (bis 28. August 2025)
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz

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

Michael Post (ab 29. August 2025)
Dipl.-Betriebswirt (FH)
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
München

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

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

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

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

