

# UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

## *Halbjahresbericht*

**UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH**

Depotbank: CACEIS Bank Deutschland GmbH



**Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2015 gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2012 und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Weitere Informationen, insbesondere zum Ablauf der halbjährlichen Auszahlung an die Anleger, finden Sie auf der Website [www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland](http://www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland).**

**Hinweis:**

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

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

# Kennzahlen *auf einen Blick*

## UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

International Securities Identification Number (ISIN)  
Wertpapier-Kennnummer (WKN)  
Auflagedatum

**Stand 31.10.2014**

DE0009772681  
977 268  
13.10.2003

## Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	251,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	194,7 Mio. EUR
davon direkt gehalten	148,3 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>1</sup>	46,4 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	13
davon direkt gehalten	11
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2
Gesamtnutzfläche <sup>2</sup>	203.305 m <sup>2</sup>
Stichtagsbezogene Vermietungsquote <sup>3</sup>	84,9%

## Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe von Objekten	3
Ausschüttung am	25.9.2014
Ausschüttung je Anteil	0,24 EUR
BVI-Rendite <sup>4</sup> 1.5.2014 bis 31.10.2014	-6,2%
BVI-Rendite <sup>4</sup> seit Auflegung am 13.10.2003	1,3%
Anteilwert	7,25 EUR
Rücknahmepreis inkl. 3% Abschlag	7,03 EUR
Ausgabepreis inkl. 5% Aufschlag	7,61 EUR

Das Sondervermögen wurde gemäß § 145 Abs. 2 und 4 InvG noch nicht auf die Vorschriften des InvG in der seit 8. April 2011 bzw. 1. Juli 2011 gültigen Fassung umgestellt.

<sup>1</sup> Soweit keine 100%-Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften gehalten wird, sind die Verkehrswerte anteilig entsprechend der Beteiligungsquote eingerechnet.

<sup>2</sup> Die Gesamtnutzfläche beinhaltet die über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Flächen anteilig.

<sup>3</sup> Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

<sup>4</sup> Die Berechnungsmethode erfolgt nach der BVI-Methode; Berechnungsgrundlage: Anlage, Endbewertung und Ertragswiederanlage zum Anteilwert. Aus Vergleichbarkeitszwecken weichen wir hinsichtlich der Berücksichtigung der Ausschüttungen/Auszahlungen seit Kündigungsdatum des Sondervermögens zur Methode des BVI für Offene Immobilienfonds in Auflösung ab. Eine Wiederanlage der Ausschüttungen/Auszahlungen ist ausgeschlossen.

# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen auf einen Blick .....	3
Inhaltsverzeichnis .....	4
Bericht des Fondsmanagements .....	5
Übersicht: Vermietung .....	13
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 .....	16
Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation .....	17
Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 Teil II: Bestand der Liquidität .....	25
Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen .....	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.10.2014 .....	28
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 .....	29
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht) .....	31
Gremien .....	32

# Bericht des Fondsmanagements

## Europäische Immobilienmärkte

Seit Jahresbeginn deuten Umfrageergebnisse auf eine erneut leichte Abschwächung der ökonomischen Aktivitäten hin. Die letzten Purchasing Manager Index (PMI) Umfragen lassen jedoch ein viertes aufeinanderfolgendes Quartal mit einem BIP Wachstum zwischen 0,2% und 0,3% in der Eurozone erwarten. Die Arbeitsmärkte erholen sich ebenfalls leicht, aber regional sehr unterschiedlich. Trotz der geopolitischen Spannungen wird für das Jahr 2015 vermutet, dass Exporteure von einer stärkeren Nachfrage in den entwickelten Volkswirtschaften profitieren sollten. Auch wenn die Auswirkungen der Kreditvergabepolitik von der Europäischen Zentralbank (EZB) auf die Banken noch unsicher sind, so werden sie dennoch die Investmenttätigkeiten der Industrie unterstützen. Obwohl die Konsumausgaben in Teilen der Region aufgrund von hohen Verschuldungsquoten eingeschränkt bleiben, ist mit einer leichten Konsumerholung aufgrund der sich verbessernden Arbeitsmärkte zu rechnen. Für das Jahr 2014 wird ein Wirtschaftswachstum in der Eurozone von 0,9% erwartet und für das Jahr 2015 wird eine leichte Steigerung auf 1,4% prognostiziert. Die europäischen Volkswirtschaften außerhalb der Eurozone setzen ihren Aufwärtstrend fort. Vor allem in Großbritannien wird im Vergleich zum Vorjahr ein deutlich ansteigendes Wirtschaftswachstum (3,1%) erwartet. Trotz eines schwachen 2. Quartals wird für Deutschland ein stärkeres Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahr (1,5%) prognostiziert. Demgegenüber beeinträchtigt der Reformstau in Frankreich und Italien das Wirtschaftswachstum und es wird für das Jahr 2014 für diese Länder nur 0,5% bzw. -0,2% vorhergesagt. Die Niederlande (0,7%) und Spanien (1,3%) haben ihre rezessive Wirtschaftsentwicklung beendet und für das Jahr 2015 wird mit einem weiteren Anstieg der Wirtschaftswachstumsraten gerechnet.

Auf der Grundlage eines sich verbessernden gesamtwirtschaftlichen Ausblicks hat sich das Investoreninteresse weiterhin verbessert, auch wenn die Nachfrage nach Flächen nach wie vor eher verhalten ist. Das Investmentprofil der Investoren hat sich leicht in Richtung riskantere Strategien verschoben, was hauptsächlich durch die verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des Core-Segmentes gefördert wird. Im 3. Quartal wurde ein Investmentvolumen für kommerzielle Immobilien in Europa von 48,4 Mrd. EUR erzielt. Dies bedeutet einen Anstieg von 4,0% im Vergleich

zum 2. Quartal 2014. Im Jahresvergleich hat sich das Investmentvolumen sogar um mehr als ein Drittel erhöht. Für Spanien wird für das Gesamtjahr 2014 fast ein neuer Investitionshöchststand erwartet. Andere sogenannte „Recovery-Märkte“ wie die Niederlande, Italien und Portugal haben signifikante Anstiege der Investitionsvolumina feststellen können, während in Frankreich das Investmentvolumen um ein Drittel eingebrochen ist. Großbritannien und Deutschland verzeichneten ebenfalls einen Anstieg der Transaktionsvolumina von mehr als 20% im Quartalsvergleich als auch im Jahresvergleich zum 3. Quartal 2013. In beiden Märkten wurde begonnen, außerhalb des Core-Segmentes zu investieren. Im gewerblichen Immobiliensektor in Europa haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten insgesamt verbessert. Vor allem in Großbritannien und in Deutschland standen die Margen unter Druck, Finanzierungen außerhalb des Core-Segmentes und von Projektentwicklungen in den Core-Märkten sind wieder möglich. Außerhalb der Core-Länder bleiben die Finanzierungsmöglichkeiten aber weiterhin stark eingeschränkt.

Obwohl im Jahresverlauf ein leichtes Absinken der Büroleerstände registriert werden konnte, bleiben diese in vielen Märkten überwiegend weiter auf hohem Niveau. Zum Ende des 2. Quartals 2014 wiesen Budapest und Rotterdam mit 18,0% bzw. 17,5% die höchsten Leerstandsquoten in Europa auf. Die niedrigsten Leerstandsquoten konnten in Paris CBD (5,7%) und in Luxemburg (5,3%) registriert werden. Auch wenn viele europäische Büromärkte hohe Leerstandsquoten auf Gesamtmarktebene aufweisen, so stellt sich das Angebot von qualitativ hochwertigen Büroflächen in zentralen Standorten als limitiert dar. Dass sich stabilisierende gesamtwirtschaftliche Umfeld in Europa sollte zu einer leichten Verbesserung der Vermietungsmärkte führen. Allerdings wird sich die Büroflächennachfrage vor allem auf zentrale Innenstadtlagen konzentrieren, während außerhalb städtische Lagen kaum von der erhöhten Mieternachfrage profitieren dürften. Nach einer Periode der Mietpreiserholung im Spitzensegment hat sich das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr verlangsamt bzw. ist die Spitzenmiete unverändert geblieben. In einigen deutschen Immobilienmetropolen ist die Bürospitzenmiete im 1. Halbjahr 2014 weiter leicht angestiegen (München 3,1%; Berlin 2,3%). In Dublin hat sich das Bürospitzensegment mit einem Wachstum von über

14% weiterhin positiv entwickelt. Demgegenüber sind im 1. Halbjahr 2014 die Spitzenmieten in Warschau um rund -2,1% sowie in Düsseldorf um ca. -2,0% gefallen. Außerhalb des Spitzensegmentes sind Mietpreissteigerungen allenfalls auf die innerstädtischen Kernbereiche der Core-Märkte begrenzt. Die Spitzenrenditen in den sogenannten „Sichere-Häfen-Märkten“ tendieren erneut dazu, die historischen Tiefstwerte der Jahre 2007/2008 zu erreichen. Bei einem Anhalten des historischen Niedrigzinsniveaus könnten neue Renditetiefstwerte erzielt werden, allerdings dürfte damit das Korrekturrisiko steigen. Große Renditedifferenzen zwischen den Spitzensegmenten in den Core-Ländern und den Eurozonen-Peripherieländern nehmen Investoren zunehmend als Opportunität wahr. Seit Jahresbeginn sind auch die Anfangsrenditen für Spitzenbüroimmobilien in den Periphermärkten unter Druck geraten und ähnlich wie bei den Staatsanleihen ist eine Annäherung bei den Immobilienspitzenrenditen zu erwarten.

Der Einzelhandelssektor in den Peripherieländern der Eurozone hat sich stabilisiert, obwohl auch mittelfristig nicht von einer starken Erholung auszugehen ist. Demgegenüber zeigen sich jedoch die Konsumenten in Großbritannien und Deutschland positiv. Der Einfluss des Onlinehandels setzt den Einzelhandel zunehmend unter Druck. Zweitstandorte bzw. Zweit-Center sind von dieser Entwicklung besonders betroffen, da Einzelhändler ihr Filialnetzwerk auf die Toplagen konzentrieren. Diese Segmentierung spiegelt sich im Immobiliensektor wider. Deshalb sehen wir außerhalb des Spitzen- und Core-Segments auch mittelfristig keine Erholung und Anlagechancen im Einzelhandelssektor. Dies gilt nicht nur für Peripheriemärkte sondern auch für die Kernvolkswirtschaften Europas. Aufgrund der signifikanten Renditedifferenz zu den Core-Märkten erkennen Investoren Anlagechancen in den Peripheriemärkten. Allerdings sollte man auch in diesen Märkten keine Kompromisse bei der Objektqualität eingehen.

Die zunehmende Bedeutung des E-Commerces, sowohl im business-to-business (b2b) als auch business-to-retail (b2r) lässt eine ansteigende Flächennachfrage für Logistikflächen erwarten. Aufgrund geringer spekulativer Bautätigkeiten ist es mittlerweile in den europäischen Kernmärkten zu einer Angebotsknappheit von hochwertigen Logistikimmobilien gekommen; dies übt Aufwärtsdruck auf die Spitzenmieten aus. Das Investoreninteresse konzentriert sich vorwiegend auf die im Vergleich zu anderen gewerblichen Immobilienanlagen hohe laufende Rendite. Allerdings ist durch altersbedingte Wertverluste das Wertsteigerungspotenzial im Logistiksektor recht gering. Insbesondere in Deutsch-

land und auch in Großbritannien hat das gestiegene Interesse der Investoren die Renditen sinken lassen, was zunehmend die Anlagechancen einschränkt. In den anderen europäischen Logistikmärkten zeigte sich das Investoreninteresse bisher eher verhalten. Wir gehen davon aus, dass sich die Investorennachfrage vorwiegend auf werthaltige Lagen konzentrieren wird. Dazu gehören vor allem angebotslimitierte Standorte in Agglomerationen, die sich an strategischen Verkehrsknotenpunkten befinden und an die globalen Handelsströme, sogenannte Gateways, angeschlossen sind.

Quellen: Wirtschaftsdaten: UBS IB Forecast Database 20-Oktober-2014  
Immobilienmarktdaten: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research  
PMA European quarterly data Q2 2014  
CBRE Country Sector Quarterly Investment Breakdown Q3 2014  
Performancezahlen, Prognosen und Kommentare: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research – Europe

### **Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens**

Die Geschäftsleitung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH (UBS Real Estate KAG mbH) hat gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes (InvG) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Sondervermögens die Verwaltung des Sondervermögens zum 5. September 2015 gekündigt. Darüber hinaus hat die UBS Real Estate KAG mbH die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2012 endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt.

### **Liquidität**

Zum 31. Oktober 2014 beträgt die Bruttoliquidität des Sondervermögens 80,6 Mio. EUR. Dies entspricht 32,1% des Nettofondsvermögens.

Im Vergleich zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres (50,6 Mio. EUR) hat sich die Liquidität um rund 30,0 Mio. EUR erhöht. Den Hauptgrund für den Anstieg liefern die in der Berichtsperiode realisierten Verkäufe der Objekte „Stansen I“, Stockholm, „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, Barcelona und „Stadtgarten Carrée“, Köln. Durch die Verkäufe wurde ein Transaktionsvolumen von rund 105,9 Mio. EUR (vor Abzug der Verkaufsnebenkosten) erzielt und mit der vorhandenen Liquidität wurden Darlehen in Höhe von 70,8 Mio. EUR zurückgezahlt. Zum 31. Oktober 2014 sind die Darlehen der direkt gehaltenen Investments vollständig an die finanzierenden Banken zurückgeführt worden. In der Immobilien-Gesellschaft „515 North State Street Chicago, L.P.“ besteht noch weiterhin das Darlehen für das Objekt „515 North State Street“, Chicago. Damit

liegt die Fremdfinanzierungsquote zum Stichtag 31. Oktober 2014 bei noch rund 10,4%.

### Performance

Nach der BVI- Methode wurde für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 eine Performance von -6,2% ermittelt. Davon entfallen -5,4% auf die Bewertungsrendite und -0,8% auf die ordentliche Rendite.

Durch die Neubewertungen der Objekte „Torre Beta“, Mailand (-2,8 Mio. EUR), „SEUR Warehouse“, Barcelona (-2,4 Mio. EUR), „K1+K2“, Budapest (-2,0 Mio. EUR) sowie „Nova Praga“, Warschau (EUR -1,6 Mio.) wird die negative Bewertungsrendite im Wesentlichen begründet.

### Immobilienbestand

Das Immobilienvermögen des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe besteht am Ende der Berichtsperiode aus insgesamt 13 Immobilien. Davon werden elf direkt und zwei indirekt von dem Sondervermögen gehalten. Die Summe der Verkehrswerte beträgt zum 31. Oktober 2014 rund 194,7 Mio. EUR (Vorjahresperiode zum 31. Oktober 2013 ca. 395,1 Mio. EUR).

### Entwicklung des Vermietungsstandes

Zum 31. Oktober 2014 hat sich die Leerstandsquote (Nutzungsentsgeltausfallquote nach BVI-Methode, in % der Bruttomieten) im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahresende von 7,8% um 7,3 Prozentpunkte auf 15,1 % erhöht.

Der Anstieg der Leerstandsquote ist darauf zurückzuführen, dass hauptsächlich voll vermietete Objekte verkauft wurden.

Die Leerstände zum Stichtag beziehen sich im Wesentlichen auf die Objekte „Nova Praga“, Warschau, „Carcaixent“, Valencia sowie „Almussafes“, Valencia. Der Leerstand im Objekt „Almussafes“, Valencia, ist ein rechnerischer Effekt aus der derzeit laufenden mietfreien Zeit des Mieters, welche am 31. Dezember 2014 endet.

Ein tatsächlicher Leerstand ist in den Objekten „Esquivias II“, „Jundiz I“ und „Nova Praga“, Warschau zu verzeichnen. Für die beiden erstgenannten Logistikimmobilien wurde der Mietvertrag aufgehoben. Für das Objekt in Warschau konnten Interessenten gewonnen werden,

jedoch kam bisher kein Abschluss eines Mietvertrages zustande.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 wurden insgesamt 5.213 m<sup>2</sup> mit Bestandsmiethern verlängert bzw. neuvermietet. Davon entfallen rund 2.552 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen und ca. 2.661 m<sup>2</sup> auf Nachvermietungen mit Bestandsmiethern. In der Länderallokation verteilt sich die Vermietungsleistung auf Italien mit 73%, Spanien mit 11% und Ungarn mit 16%.

Für das Objekt „Torre Beta“, Mailand konnte im ersten Halbjahr mit einem Bestandsmieter der Mietvertrag über 2.556 m<sup>2</sup> verlängert und um 1.267 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zwölf Jahren mit einer Kündigungsoption nach sechs Jahren. Damit ist das Objekt vollständig vermietet.

In Ungarn wurde für das Objekt „K1+K2“ in Budapest ein neuer Mietvertrag über 837 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen.

Über 550 m<sup>2</sup> konnten im Objekt „Carcaixent“, Valencia nach- bzw. neu vermietet werden. Weiterhin sind bereits Mietvertragsverlängerungen mit Ankermietern in Verhandlung.

Für die zweite Jahreshälfte des laufenden Geschäftsjahres stehen derzeit rund 445 m<sup>2</sup> aus auslaufenden Mietverträgen zur Nachvermietung bzw. Neuvermietung an. Die bestehenden Leerstandsflächen ergeben eine Gesamtfläche von ca. 42.100 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 31.100 m<sup>2</sup> auf drei spanische Logistikobjekte und die verbleibenden Flächen auf „Nova Praga“, Warschau (4.550 m<sup>2</sup>), „Carcaixent“, Valencia (3.300 m<sup>2</sup>), „K1+K2“, Budapest (1.650 m<sup>2</sup>) und „515 North State Street“, Chicago (anteilig 1.500 m<sup>2</sup>).

### Auflösung des Sondervermögens

Im Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis 31. Oktober 2014 konnten drei Objekte veräußert werden. Im Juni 2014 wurde der Kaufvertrag für das Objekt „Stansen I“, Stockholm unterzeichnet. Das Objekt erzielte einen Verkaufspreis von 43,2 Mio. EUR und lag damit rund 1% unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Das Objekt „WTC Almeda Park“, Barcelona wurde im August 2014 zu einem Verkaufspreis von 46,8 Mio. EUR an einen spanischen Investor veräußert. Der Verkaufspreis lag rund 1% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Die Beurkundung des Verkaufs „Stadtgarten Carrée“, Köln fand bereits im Juli 2014 statt. Der Über-



gang von Besitz, Nutzen und Lasten folgte Anfang Oktober 2014. Für das Objekt wurde ein Verkaufspreis von 15,9 Mio. EUR erzielt. Aus den Verkaufserlösen sind Darlehen in Höhe von rund 70,8 Mio. EUR zurückgeführt worden, um den Fremdkapitalanteil im Sondervermögen weiterhin zu reduzieren.

Die Ausschüttung im September 2014 betrug 0,24 EUR pro Anteil (Gesamt rund 8,3 Mio. EUR). Damit wurden insgesamt 0,60 EUR pro Anteil seit Kündigung der Verwaltung an die Investoren ausgekehrt.

Derzeit befinden sich mehrere Objekte im Verkaufsprozess.

### **Risikomanagement**

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

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wird unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken der Gesellschaft gesteuert. Die für das Risikocontrolling und Compliance zuständigen Fachabteilungen analysieren und bewerten Risikoelemente. Zudem koordinieren sie Maßnahmen zur Einhaltung der regulatorischen und strategischen Vorgaben. Identifizierte Risiken und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken werden mit dem Portfoliomanagement und der Geschäftsführung festgelegt. In Monats-, Quartals- und gegebenenfalls Ad-hoc-Berichten werden Änderungen der allgemeinen Risikosituation und besondere Vorkommnisse an die Geschäftsführung gemeldet. Ergebnisse zu Risiken und die auf die Risikotragfähigkeit gerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat übermittelt, wodurch diese konstant auf dem neuesten Stand zur

Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur Sicherstellung eines unverzüglichen Reportings. Der Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft erhält quartalsweise einen Risikoreport, der eine Beurteilung der Gesamtrisikosituation enthält. In Anlehnung an gesetzliche Regelungen werden folgende wesentliche Risiken überwacht:

### **Adressausfallrisiken**

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

Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragssituation des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe auswirken. Ferner können diese auch zu notwendigen Anpassungen der Verkehrswerte einer Immobilie führen.

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

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



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

### **Zinsänderungsrisiken**

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

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

### **Liquiditätsrisiken**

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

### **Marktpreisrisiken**

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Zinsen und der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe.

Immobilien-spezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z.B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) er-

folgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

### **Währungsrisiken**

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Grundsätzlich kann die Absicherung von Immobilien und Vermögensgegenständen in Fremdwährung durch Sicherungsgeschäfte wie z.B. Devisentermingeschäfte erfolgen. Zum Berichtstichtag werden Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind Devisentermingeschäfte im Bestand; eine Übersicht über Sicherungsgeschäfte ist auf Seite 27 dargestellt. Der Anteil an offenen Währungspositionen beträgt 0,6%. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 29 eingegangen.

### **Operationale Risiken**

Generell hat die Gesellschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationale Risiken für das Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate KAG mbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für jedes identifizierte Risiko entsprechende Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

Infolge der zwischenzeitlich erfolgten Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens und der endgültigen Einstellung der Anteilscheinausgabe wird keine Empfehlung in Bezug auf den Anlagehorizont mehr ausgesprochen. Der Vollständigkeit halber sei hier erwähnt, dass UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH das Sondervermögen vor endgültiger Einstellung der Anteilscheinausgabe nur langfristig orientierten Anlegern mit folgender Empfehlung angeboten hat: Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen. Der Anleger sollte in der Lage sein, vorübergehende Verluste – gegebenenfalls über einen längeren Zeitraum – hinzunehmen. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Das Sondervermögen hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

### Strategische Ausrichtung

Durch die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 erfolgten Verkäufe und abgeschlossenen Asset Management Aufgaben sehen wir der zweiten Jahreshälfte positiv entgegen. Zum Ende der Berichtsperiode befinden sich zudem sechs weitere Liegenschaften bzw. Immobilien-Beteiligungsgesellschaften im Verkaufsprozess bzw. in der Vorbereitung.

Jeder Verkaufsprozess und die im Vorfeld abzuarbeitenden Vermietungsaktivitäten stellen hinsichtlich der lokalen Marktgegebenheiten und des Umfeldes nach wie vor eine Herausforderung dar.

Ein wesentlicher Meilenstein im vergangenen Halbjahr stellt aus unserer Sicht auch die Rückführung des Fremdkapitals an die finanzierenden Banken dar. Bis auf die Finanzierung auf Beteiligungsebene in den USA sind keine Fremdkapitalverpflichtungen mehr zu bedienen.

Der Schwerpunkt liegt im kommenden Halbjahr auf der Aufbereitung der Objekte in Hinblick auf Gebäudezustand, Vermietungsstand bis hin zur Vermarktungsreife.

Wir sind zuversichtlich, die weitere Abwicklung in gewohnter Qualität und zu Ihrer Zufriedenheit durchführen zu können.

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH



Anna Dorothea Köstler  
Portfoliomanagerin



Dr. Tilman Hickl  
Geschäftsführer



Gabriele Merz  
Geschäftsführerin



Jörg Sihler  
Geschäftsführer

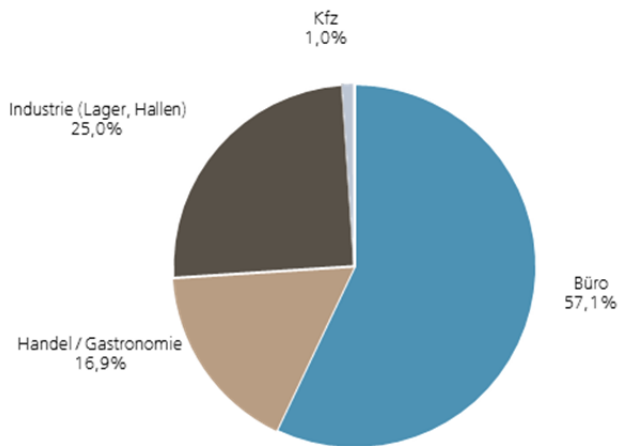


Axel Vespermann  
Geschäftsführer

München, im November 2014

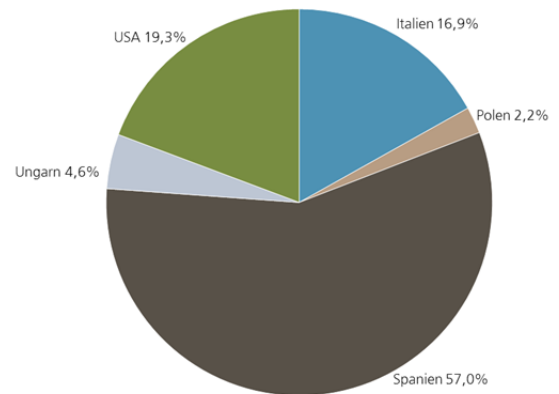
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



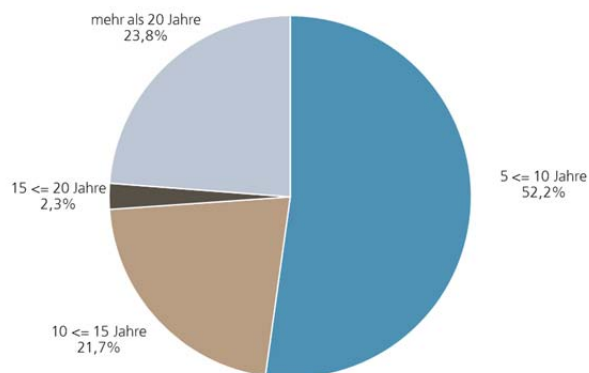
### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

(einschließlich Bauvorhaben und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



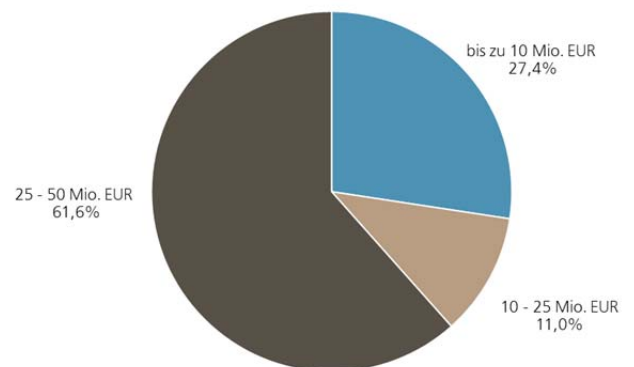
### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



### Größenklassen der Fondsimmobilien

(einschließlich der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß Beteiligungsanteil)



## 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 (Inland)	0,0	0,0	0,0	0,0
Euro-Kredite (Ausland)	0,0	0,0	0,0	0,0
US-Dollar	0,0	0,0	20.337	10,4
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>20.337</b>	<b>10,4</b>

Die Fremdfinanzierungsquote des Sondervermögens beträgt zum Ende der Berichtsperiode 10,4% der Summe der Verkehrswerte, wobei die Verkehrswerte der Immobilien und die Kredite in den Immobilien-Gesellschaften gemäß dem Beteiligungsanteil eingerechnet sind. Kredite im Sinne des § 69 Abs. 2 InvG für Rechnung des Sondervermögens werden nicht gewährt.

## Übersicht Restlaufzeiten der Kredite

	USD in %
Unter 1 Jahr	0,0
1 - 2 Jahre	0,0
2 - 5 Jahre	100,0
5 - 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>

## Übersicht Zinsbindungsfristen

	USD in %
Unter 1 Jahr	100,0
1 - 2 Jahre	0,0
2 - 5 Jahre	0,0
5 - 10 Jahre	0,0
Über 10 Jahre	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>

## Übersicht Währungsrisiken

	Offene Währungs- positionen zum Berichtsstichtag in TEUR	In % des Fondsvolumens (netto)
Ungarische Forint	798	0,3
US-Dollar	487	0,2
Polnische Zloty	130	0,1
Schwedische Kronen	61	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.476</b>	<b>0,6</b>

## Übersicht: *Vermietung*

Vermietungsinformationen in % (stichtagsbezogen)	ES direkt	IT direkt	PL direkt	Gesamt direkt
Jahresmietertrag Büro	7,4	69,1	0,0	19,2
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	30,7	0,0	0,0	23,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	45,6	0,0	0,0	34,1
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	0,0	4,5	0,0	0,9
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	1,4	24,8	100,0	11,4
Leerstand Handel/ Gastronomie	6,0	0,0	0,0	4,5
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	8,9	0,0	0,0	6,6
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	1,6	0,0	0,3
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	83,7	73,6	0,0	77,2

Restlaufzeit der Mietverträge in % (Basis: Mietertrag)	ES direkt	IT direkt	PL direkt <sup>1</sup>	Gesamt direkt
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0
2014	0,1	0,0	0,0	0,1
2015	19,2	0,0	0,0	15,2
2016	8,8	0,0	0,0	7,0
2017	7,4	53,3	0,0	17,0
2018	1,7	0,0	0,0	1,3
2019	19,1	0,0	0,0	15,1
2020	0,6	46,7	0,0	10,2
2021	0,0	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0	0,0
2023	21,8	0,0	0,0	17,3
2024	0,0	0,0	0,0	0,0
>2024	21,3	0,0	0,0	16,8

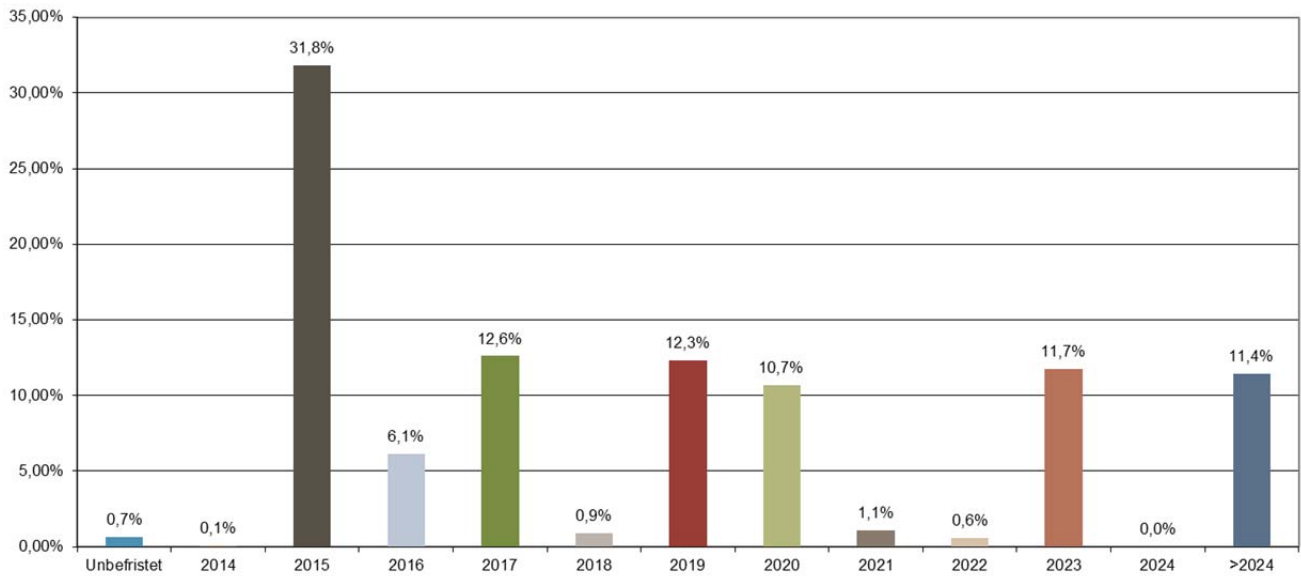
<sup>1</sup> Derzeit liegen keine Vermietungen vor.

<b>Vermietungsinformationen in %</b> (stichtagsbezogen)	<b>HU indirekt</b>	<b>US indirekt</b>	<b>Gesamt indirekt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Jahresmietertrag Büro	88,7	97,2	96,2	49,0
Jahresmietertrag Handel/ Gastronomie	1,6	0,0	0,2	14,2
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	20,9
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	7,0	0,0	0,8	0,8
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,1	0,1	0,0
Leerstand Büro	2,5	2,7	2,7	8,1
Leerstand Handel/ Gastronomie	0,0	0,0	0,0	2,7
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0	4,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,2	0,0	0,0	0,2
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,3	97,3	97,3	84,9

<b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b> (Basis: Mietertrag)	<b>HU indirekt</b>	<b>US indirekt</b>	<b>Gesamt indirekt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Unbefristet	13,7	0,0	2,0	0,7
2014	0,0	0,0	0,0	0,1
2015	57,5	68,5	66,8	31,8
2016	1,6	4,8	4,4	6,1
2017	11,6	2,0	3,4	12,6
2018	0,0	0,0	0,0	0,9
2019	15,6	4,7	6,3	12,3
2020	0,0	13,8	11,8	10,7
2021	0,0	4,1	3,5	1,1
2022	0,0	2,1	1,8	0,6
2023	0,0	0,0	0,0	11,7
2024	0,0	0,0	0,0	0,0
> 2024	0,0	0,0	0,0	11,4

## Restlaufzeit der Mietverträge gesamt<sup>1</sup> (Basis: Mietertrag)

---



---

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



# Zusammengefasste *Vermögensaufstellung* zum 31.10.2014

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 17)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	148.250.000,00	<b>148.250.000,00</b>	<b>59,0</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.373.689,10		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) (insgesamt in Fremdwährung)	(18.569.708,18) (18.569.708,18)	18.569.708,18	<b>22.943.397,28</b>	<b>9,1</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe ab Seite 25)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(655.353,93)	80.634.422,72	<b>80.634.422,72</b>	<b>32,1</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(825,50)	10.195.029,06		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	5.420.000,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	44.752,20		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(88.771,28)	2.051.786,32	<b>17.711.567,58</b>	<b>7,0</b>
<b>Summe</b>			<b>269.539.387,58</b>	<b>107,2</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	226.419,36		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(17.534,31)	7.379.060,84		
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(269.143,86)	3.182.862,95	<b>10.788.343,15</b>	<b>4,3</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(2.717.930,61)		<b>7.341.141,41</b>	<b>2,9</b>
<b>Summe</b>			<b>18.129.484,56</b>	<b>7,2</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>			<b>251.409.903,02</b>	<b>100,0</b>

# Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 Teil I:

## *Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation*

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>ES, 46440 Almussafes,</b> Poligono Industrial Juan Carlos I, Calle de Ponent 8, „Almussafes“	<b>ES, 08820 Barcelona –</b> El Prat de Llobregat, ZAL II - Calle Nyepa 23 - 27/ Calle Truco/Calle Patrici, „SEUR Warehouse 22.1“
-----------------------------	--	---

Art des Grundstücks	G	G
Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m²)	I: 96; B: 4	I: 77; B: 23
Erwerbsdatum	Dez 07	Jan 07
Baujahr (Umbaujahr)	2005	2007
Grundstücksgröße (m²)	22.887	28.083
Nutzfläche Gewerbe (m²)	19.211	16.332
Nutzfläche Wohnen (m²)	-	-
Ausstattungsmerkmale	FW	L
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	6,7	21,5
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	12,9	28,0
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,6	1,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	100,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,1	8,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	31	33
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	691,6	1.487,5
Ist-Miete 1.5.2014 - 31.10.2014 (in TEUR)	0,0 <sup>2</sup>	1.011,7
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)	972,0	2.026,8
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	0,0 <sup>2</sup>	6,9
Branche des Hauptmieters	Logistik	Logistik

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 46740 Carcaixent (Valencia), Calle Boticario Bodí, „Centro Comercial Ribera del Xúquer“ - Teileigentum –	ES, 45221 Esquivias (Toledo), Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 5 Sector 9, „Esquivias I“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	H/G: 93; F: 5; A: 2	I: 97; B: 3
Erwerbsdatum	Dez 09	Dez 07
Baujahr (Umbaujahr)	2005	2002
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	28.905	18.922
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	21.874	17.662
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	G, K, L, Z	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	49,4	5,0
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	46,1	11,0
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	2,8	0,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	14,9	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	22,8	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,9	13,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	41	28
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	3.896,0	529,9
Ist-Miete 1.5.2014 - 31.10.2014 (in TEUR)	1.572,6	412,6
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)	2.973,2	857,9
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,4	7,2
Branche des Hauptmieters	Handel	Logistik

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 45221 Esquivias (Toledo), Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 18 Sector 11, „Esquivias II“	ES, 19208 Madrid – Alovera/Guadalajara, „Plot C.2 warehouse“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	I: 96; B: 4	I: 88; B: 12
Erwerbsdatum	Dez 07	Mrz 07
Baujahr (Umbaujahr)	2005	2007
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	20.922	13.251
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	16.733	8.590
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	4,6	3,7
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	10,4	6,8
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,4	0,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	100,0	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	100,0	0,7
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	0,0	2,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	31	33
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	502,0	309,3
Ist-Miete 1.5.2014 - 31.10.2014 (in TEUR)	65,1 <sup>3</sup>	153,5
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)	784,4	316,4
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	1,2 <sup>3</sup>	4,3
Branche des Hauptmieters	Logistik <sup>3</sup>	Logistik

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>ES</b> , 19208 Madrid - Alovera/Guadalajara, „Plot C.5-C.6 warehouse“	<b>ES</b> , 01015 Vitoria-Gasteiz, Calle Mendigorritxu Nr. 56, „Jundiz II“
-----------------------------	---	--

Art des Grundstücks	G	G
Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	I: 100	I: 98, B: 2
Erwerbsdatum	Mrz 07	Dez 07
Baujahr (Umbaujahr)	2008	2005
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	22.530	38.948
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	14.891	23.759
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	8,1	7,7
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	11,1	15,2
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,6	0,5
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,4	13,2
Restnutzungsdauer (in Jahren)	34	31
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	670,1	855,3
Ist-Miete 1.5.2014 - 31.10.2014 (in TEUR)	372,9	624,9
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)	748,3	1.238,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	6,4	8,0
Branche des Hauptmieters	Logistik	Logistik

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	ES, 01015 Vitoria-Gasteiz, Calle Mendigorritxu Nr. 59, „Jundiz I“	IT, 20097 San Donato Milanese, Mailand, Via dell'Unione Europea 4, „Torre Beta“
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	I: 100	B: 100
Erwerbsdatum	Dez 07	Okt 06
Baujahr (Umbaujahr)	1999	2003
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	22.169	2.199
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	14.383	10.033
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	G, L
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	4,4	32,9
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	8,9	40,1
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,4	2,3
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	100,0	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	100,0	26,5
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	0,0	4,3
Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	59
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	517,8	2.301,7
Ist-Miete 1.5.2014 - 31.10.2014 (in TEUR)	56,0	1.015,7
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)	674,2 <sup>3</sup>	2.164,4
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	1,2	4,8
Branche des Hauptmieters	Logistik <sup>3</sup>	Finanzdienstleistungen

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

### Lage des Grundstücks

PL, 03-472 Warschau,  
Ul. Bertolda Brechta 7  
„Nova Praga“

Art des Grundstücks	G
Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	B: 100
Erwerbsdatum	Jan 05
Baujahr (Umbaujahr)	1955 (2000)
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	749
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	4.554
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-
Ausstattungsmerkmale	FW, K, L
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	4,3
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	7,0
Anschaffungsnebenkosten <sup>*</sup> (in Mio. EUR)	0,1
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	100,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	100,0
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	0,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	46
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	708,0
Ist-Miete 1.5.2014 - 31.10.2014 (in TEUR)	0,0 <sup>4</sup>
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)	29,1
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	0,0 <sup>4</sup>
Branche des Hauptmieters	- <sup>4</sup>



### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

#### Informationen zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften

<b>Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft</b>	Duna Real Estate Ingatlankezelő Kft.; Sitz in Budapest	515 North State Street Chicago, L.P.; Sitz in Chicago
Gesellschaftskapital zum 31.12.2013	2,0 Mio. EUR	56,6 Mio. USD
Beteiligungsquote (in %)	100,0	44,9
Erwerbsdatum	Nov 06	Feb 04
Kaufpreis (in Mio. EUR)	10,1	17,9 <sup>5</sup>
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	1,3	1,5 <sup>5</sup>
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	5.420,0	-

#### Informationen zur Immobilie

<b>Lage des Grundstücks</b>	<b>HU</b> , 1116 Budapest, K1+K2 Hauszmann Alajos Utca 3a - 3b „K 1 + K 2“	<b>US</b> , IL 60610 Chicago, 515 North State Street
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	B: 93; A: 4; H/G: 3	B: 97; H/G: 3
Erwerbsdatum	Nov 06	Feb 04
Baujahr (Umbaujahr)	1950 (2003), 2003	1990
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	8.870	4.056 <sup>6</sup>
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	9.317	57.831 <sup>6</sup>
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	L, Z	G, K, L, Z
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	8,9	83,6 <sup>6,7</sup>
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,2	46,1 <sup>5</sup>
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,1	1,8 <sup>5</sup>
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	54,2
Leerstand in % der Nutzfläche	17,8	5,7
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	0,0	2,7 <sup>8</sup>
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	1,6	2,1
Restnutzungsdauer (in Jahren)	49	46
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	793,3	9.023,9 <sup>6,7</sup>
Ist-Miete 1.5.2014 - 31.10.2014 (in TEUR)	366,7	2.134,1 <sup>5</sup>
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2014 - 30.4.2015 (in TEUR)	984,0	4.668,1 <sup>5,7</sup>
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	8,3	11,4 <sup>9</sup>
Branche des Hauptmieters	Elektro- und Automatisierungstechnik, Konsumgüterindustrie	Ärzteorganisation

#### IV. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 194,7 Mio. EUR.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 77,4%.

##### Abkürzungen zum Immobilienverzeichnis

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

\* Anschaffungsnebenkosten, die nicht abgeschrieben werden aufgrund der Anschaffung des Objektes vor Umstellung des Sondervermögens auf das novellierte Investmentgesetz.

- 1 Die Prognose der Mieterträge basiert auf dem Wirtschaftsplan der jeweiligen Hausverwaltung u. a. unter Berücksichtigung von Leerstand und mietfreier Zeit.
- 2 Im Berichtszeitraum liegt eine mietfreie Zeit von einem Jahr seit Januar 2014 vor.
- 3 Im Berichtszeitraum lagen Vermietungen bis Ende Juli 2014 vor.
- 4 Im Berichtszeitraum lagen keine Vermietungen vor.
- 5 Die Werte sind anteilig gemäß Beteiligungsquote angegeben.
- 6 Die Werte sind zu 100% angegeben.
- 7 Der zum Stichtag für die Umrechnung zugrunde liegende Devisenkurs beträgt 1 EUR = 1,25847 USD.
- 8 Durch Overrent liegt ein um 1,4 % höherer BVI-Leerstand vor, d.h. der Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete ist angestiegen.
- 9 Der Verkehrswert wird anteilig berücksichtigt.

# Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 Teil II: Bestand der *Liquidität*

## I. Bestand der Bankguthaben

<b>Bankguthaben bei Kreditinstituten in:</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
Deutschland	77.844.447,58	31,0
Spanien	1.477.557,59	0,6
Italien	1.203.107,55	0,5
Polen	93.597,84	0,0
Frankreich	15.712,16	0,0
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>80.634.422,72</b>	<b>32,1</b>

# Vermögensaufstellung zum 31.10.2014 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	(825,50)	4.991.744,70 5.203.284,36	10.195.029,06	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		5.420.000,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		44.752,20	
4. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(88.771,28)	0,00	2.051.786,32	
<b>Summe</b>			<b>17.711.567,58</b>	<b>7,0</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	(0,00)	0,00	0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		226.419,36	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(17.534,31)		7.379.060,84	
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Sicherungsgeschäften	(269.143,86)	988.858,72	3.182.862,95	
<b>Summe</b>			<b>10.788.343,15</b>	<b>4,3</b>
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(2.717.930,61)		<b>7.341.141,41</b>	<b>2,9</b>
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>251.409.903,02</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>7,25</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>34.683.955</b>	
<b>Devisenkurse per Stichtag 30. Oktober 2014</b>				
Polnische Zloty:	1 EUR =	4,22241 PLN		
Schwedische Kronen:	1 EUR =	9,27847 SEK		
Ungarische Forint:	1 EUR =	309,02348 HUF		
US-Dollar	1 EUR =	1,25847 USD		

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters am 30. Oktober 2014 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

## Erläuterungen zu Sicherungsgeschäften

### 1. Offene Positionen am Stichtag

	Nominalbetrag	Kurswert Kauf	Kurswert Stichtag	Vorläufiges Ergebnis
	TUSD	TEUR	TEUR <sup>1</sup>	TEUR <sup>2</sup>
USD-DTG	20.680	15.442	16.431	./. 989
<b>Wertänderungen Währungssicherungsgeschäfte</b>				<b>./. 989</b>

1 Zur Bewertung wurde der Devisenterminkurs vom 30. Oktober 2014 herangezogen.

2 Das vorläufige Ergebnis der offenen Positionen zeigt die Veränderung seit Abschluss des Devisentermingeschäfts.

### 2. Geschlossene Positionen im Berichtszeitraum

	Nominalbetrag	Kurswert Kauf	Kurswert Verkauf	Ergebnis
	TUSD	TEUR	TEUR	TEUR
USD-DTG	20.100	14.792	14.736	56
USD-DTG	20.594	15.099	15.385	./. 286
<b>Realisiertes Ergebnis aus USD-Devisentermingeschäften (DTG)</b>				<b>./. 230</b>

	Nominalbetrag	Kurswert Kauf	Kurswert Verkauf	Ergebnis
	TSEK	TEUR	TEUR	TEUR
SEK-DTG	241.000	26.583	26.662	./. 79
<b>Realisiertes Ergebnis aus SEK-Devisentermingeschäften (DTG)</b>				<b>./. 79</b>

## Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Bankguthaben und Festgelder werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
2. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
3. Die Bewertung der Sicherungsgeschäfte erfolgt auf Grundlage des von Thomson Reuters am 30. Oktober 2014 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkurses unter Berücksichtigung von währungs- und laufzeitabhängigen Swapsätzen. Im Rahmen der Marktrisikobetrachtung kommt der einfache Ansatz zur Anwendung.

# Verzeichnis der *Käufe und Verkäufe* von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31.10.2014

## Verkäufe

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
ES, 08940 Barcelona -Cornellà	Avinguda de la Fama, „WTC Almeda Park“, Gebäude 6	13.08.2014
DE, 50672 Köln	Venloer Str. 47 – 53, „Stadtgarten Carrée“	01.10.2014

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Fremdwährung

Firma und Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft	Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Beteiligungsquote in %	Übergang von Nutzen und Lasten zum
Fastighets AB Lagomstansen	SE, Sollentuna	100,0	5.6.2014

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 31.10.2014

## Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beläuft sich zum Stichtag auf 251,4 Mio. EUR und verringerte sich im Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis 31. Oktober 2014 um 25,3 Mio. EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 7,25 EUR. Im Berichtszeitraum wurden keine Anteile ausgegeben oder zurückgenommen.

## Immobilien

Zum Immobilienbestand gehören am Stichtag insgesamt 13 Liegenschaften. Davon werden 11 Immobilien direkt gehalten, die in der Position „Geschäftsgrundstücke“ mit 148,3 Mio. EUR aufgeführt sind. Bei den Geschäftsgrundstücken ist im Vergleich zum 30. April 2014 ein Rückgang um 72,4 Mio. EUR zu verzeichnen. Durch den Verkauf von zwei Liegenschaften, davon ein Objekt „WTC Almeda Park“, Gebäude 6, in Barcelona und eine Immobilie „Stadtgarten Carrée“ in Köln, hat sich der Wert der Geschäftsgrundstücke um 63,1 Mio. EUR vermindert. Der restliche Rückgang resultiert aus den Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte im Berichtszeitraum.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften von insgesamt 22,9 Mio. EUR beinhalten die 100% ige Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in Ungarn von insgesamt 4,4 Mio. EUR sowie die Minderheitsbeteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in den USA im Wert von 18,5 Mio. EUR (Nettobeteiligungswerte).

Der Verkauf der Immobilien-Gesellschaft in Schweden sowie die erzielten Ergebnisse in den Immobilien-Gesellschaften, die Neubewertungen der Immobilien und die Währungskursschwankungen haben das Beteiligungsvermögen beeinflusst. Insgesamt ergab sich bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine Verringerung um 0,5 Mio. EUR.

Das Beteiligungsvermögen in Fremdwährung beträgt zum Ende der Berichtsperiode 18,6 Mio. EUR. Es betrifft eine Immobilien-Gesellschaft in den USA als Minderheitsbeteiligung.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen zum Stichtag werden in Höhe von 80,6 Mio. EUR ausgewiesen. Darin enthalten sind 73,5 Mio. EUR Tagesgelder sowie Kautionen in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet 0,7 Mio. EUR betreffen Schwedische Kronen, US-Dollar und Polnische Zloty.

Weitere Informationen siehe Seite 25 „Bestand der Liquidität“.

## Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 17,7 Mio. EUR sind „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (10,2 Mio. EUR), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (5,4 Mio. EUR), „Zinsansprüche“ (0,1 Mio. EUR) sowie „Andere“ Forderungen (2,0 Mio. EUR) enthalten.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Mietforderungen (5,2 Mio. EUR) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (5,0 Mio. EUR). Den Betriebskostenforderungen sind die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 4,7 Mio. EUR gegenüberzustellen. Die „Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung“ entfallen auf Polnische Zloty.

An die Immobilien-Gesellschaft in Ungarn wurde ein Gesellschafterdarlehen (5,4 Mio. EUR) gewährt, das unter „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ ausgewiesen ist.

Die „Zinsansprüche“ über 0,1 Mio. EUR ergeben sich aus dem oben genannten Gesellschafterdarlehen, abgegrenzten Zinserträgen aus Liquiditätsanlagen sowie aus Zinsforderungen.

Die anderen Forderungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR setzten sich zusammen aus Kaufpreiseinbehalte der bereits veräußerten Liegenschaften in Darmstadt (0,4 Mio. EUR) und Essen (0,2 Mio. EUR). Weiterhin sind Steuerforderungen (0,8 Mio. EUR) und Forderungen aus Verwaltungskosten (0,6 Mio. EUR) darin enthalten. Der auf Fremdwährung entfallende Anteil der anderen For-



derungen über 0,1 Mio. EUR betrifft im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche und lautet auf Polnische Zloty.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten betragen zum Stichtag 31. Oktober 2014 insgesamt 10,8 Mio. EUR und setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen: Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben (0,2 Mio. EUR), aus der Grundstücksbewirtschaftung (7,4 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (3,2 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben betragen zum Stichtag 0,2 Mio. EUR. Darin enthalten sind noch zu begleichende Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten.

In den Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sind Mietvorauszahlungen (0,5 Mio. EUR), Nebenkostenvorauszahlungen (4,7 Mio. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten (2,2 Mio. EUR) zusammengefasst. Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 5,0 Mio. EUR gegenüberzustellen. Der in Fremdwährung ausgewiesene Anteil der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung betrifft sonstige Verbindlichkeiten und lautet auf Polnische Zloty.

Die Position Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhaltet Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften (1,0 Mio. EUR), Verwaltungskosten (0,5 Mio. EUR), Umsatzsteuer (0,3 Mio. EUR) und sonstige andere Verbindlichkeiten (1,4 Mio. EUR) hauptsächlich aus dem Verkauf von Liegenschaften. Der in Fremdwährung

ausgewiesene Betrag lautet auf Schwedische Kronen sowie auf Polnische Zloty.

### **Rückstellungen**

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 7,3 Mio. EUR setzen sich zusammen aus Rückstellungen für latente Steuern (3,8 Mio. EUR), Steuerrückstellungen für ausländische Erträge (2,6 Mio. EUR) und Rückstellungen für Instandhaltungen (0,9 Mio. EUR). In den gesamten Rückstellungen sind umgerechnet 2,7 Mio. EUR in Fremdwährung (US-Dollar und Ungarische Forint) enthalten. Diese betreffen Rückstellungen für latente Steuern (1,5 Mio. EUR) und Ertragsteuerrückstellungen (1,2 Mio. EUR).

### **Erläuterung zu den Rückstellungen für latente Steuern auf eventuelle künftige Veräußerungsgewinne im Ausland**

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

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

## *Entwicklung des Fonds* (Mehrjahresübersicht)

<b>Alle Angaben in Mio. EUR</b>	<b>30.4.2012</b>	<b>30.4.2013</b>	<b>30.4.2014</b>	<b>31.10.2014</b>
Immobilien	376,9	314,3	220,7	<b>148,3</b>
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42,6	39,0	23,4	<b>22,9</b>
Liquiditätsanlagen	55,9	29,5	50,6	<b>80,6</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	48,1	51,9	51,7	<b>17,7</b>
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 182,8	./. 118,3	./. 69,7	<b>./. 18,1</b>
Fondsvermögen	340,7	316,4	276,7	<b>251,4</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)	34,7	34,7	34,7	<b>34,7</b>
Anteilwert (EUR)	9,82	9,12	7,98	<b>7,25</b>
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,16	0,15	
Tag der Zwischenausschüttung	-	27.3.2013	27.3.2014	
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,19	0,05	0,24	
Tag der Ausschüttung	3.9.2012	26.9.2013	25.9.2014	

# Gremien

## **Kapitalanlagegesellschaft:**

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH

## **Rechtsform:**

GmbH

## **Sitz:**

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

## **Amtsgericht/Registergericht:**

München HR B 10 10 08

## **Gründung:**

22. Oktober 1992

## **Geschäftsjahr:**

1. Januar - 31. Dezember

## **Gezeichnetes und eingezahltes Kapital am 31. Dezember 2013:**

7,5 Mio. EUR

## **Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2013:**

7,5 Mio. EUR

## **Gesellschafter:**

94,9% UBS Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Frankfurt  
5,1% Siemens AG, Berlin und München

## **Geschäftsführung:**

Dr. Tilman Hickl  
Gabriele Merz  
Jörg Sihler  
Axel Vespermann

## **Aufsichtsrat:**

Reto Ketterer  
UBS AG – Global Asset Management Global Real Estate  
Global Head of Business Management & Operations  
- Vorsitzender -

Hans-Peter Rupprecht  
Siemens AG  
Corporate Treasurer  
- Stellvertretender Vorsitzender -

Dr. Riccardo Boscardin  
UBS AG – Global Asset Management  
Head Real Estate Funds Switzerland  
Head of Global Customized Client Mandates

Axel Hörger  
UBS Deutschland AG – Wealth Management and Retail & Corporate  
Vorstandsvorsitzender

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

Matthias Schellenberg  
UBS Deutschland AG – Global Asset Management  
Head Germany, Austria & Eastern Europe  
Mitglied des Vorstandes

## **Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:**

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
München

## **Depotbank:**

CACEIS Bank Deutschland GmbH  
Sitz München  
Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2013: 5.113 TEUR  
Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2013: 157.124 TEUR  
(nach Bilanzfeststellung)

## **Sachverständigenausschuss für das Immobilien-Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe:**

Thomas W. Stroh  
Dipl.-Ing., Architekt  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Bonn  
- Vorsitzender -

Eberhard Hörmann  
Dipl.-Ing., Architekt,  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
München  
- Stellvertretender Vorsitzender -

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger  
FRICS MAI,  
Frankfurt am Main

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

**Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 31. Oktober 2014**

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH  
Theatinerstraße 16, D-80333 München  
[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

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

© UBS 2014. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

