

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Zum Abwicklungsbericht des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe haben wir folgenden uneingeschränkten 'Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers' erteilt:

An die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023, der Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG 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 Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der CACEIS Bank S.A., Germany Branch 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 Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Abwicklungsbericht“ - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen -, mit Ausnahme des geprüften Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Abwicklungsbericht nach § 16 InvRBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV

Die gesetzlichen Vertreter der CACEIS Bank S.A., Germany Branch sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV, der den Vorschriften des deutschen InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV 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 Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der CACEIS Bank S.A., Germany Branch abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der CACEIS Bank S.A., Germany Branch bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen InvG ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.



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

München, 18. Juli 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin

UBS-3S

Abwicklungsbericht zum 30. April 2023

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Die UBS Real Estate GmbH hat die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit Wirkung zum 5. September 2015 gekündigt. Demzufolge ist das Sondervermögen kraft Gesetzes zum 6. September 2015 auf die Verwahrstelle, CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals: CACEIS Bank Deutschland GmbH, München) übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Netto-Erlöse an die Anleger verteilen. Über die einzelnen Stadien der Abwicklung des Fonds werden die Anleger durch die Abwicklungsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Jahresberichte unterrichtet. Die Berichte sind auf der folgenden Webseite verfügbar: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Abwicklung des Sondervermögens

Bitte beachten Sie, dass die UBS Real Estate GmbH, München (im Nachfolgenden „Gesellschaft“), die Verwaltung des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe (ISIN DE0009772681) (im Nachfolgenden „Sondervermögen“ oder „Fonds“) mit Wirkung zum 5. September 2015 (im Nachfolgenden „Kündigungstichtag“) gekündigt hat. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2012 und endgültig ausgesetzt. Das bedeutet, dass eingehende Kauf- und Verkaufsaufträge nicht mehr ausgeführt werden. Das Sondervermögen befand sich vom 5. September 2012 bis zur Einstellung der Verwaltung am 5. September 2015 in der Auflösungsphase. Die Abwicklungsphase begann am 6. September 2015. Das Sondervermögen ist mit Ablauf des Kündigungstichtags per Gesetz auf die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals: CACEIS Bank Deutschland GmbH, München) (im Nachfolgenden „Verwahrstelle“), übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstiger Einbehalte an die Anleger auszahlen. Über die weiteren Stadien der Abwicklung des Fonds werden die Anleger durch die Abwicklungsberichte zu dem Stichtag der bisherigen Jahresberichte unterrichtet.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Die Niederlassungsleitung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

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 Abwicklungsbericht genannten Renditekennzahlen.

Kennzahlen auf einen Blick

UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe	Stand 30.4.2023
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772681
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 268
Auflagedatum	13.10.2003

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	6,4 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	0,0 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	0
Gesamtnutzfläche	0

Veränderungen im Berichtszeitraum

BVI-Rendite ¹ 1.5.2022 bis 30.4.2023	./ 1,3%
BVI-Rendite ¹ seit Auflegung am 13.10.2003	./ 27,0%
Anteilwert	0,18 EUR
Rücknahmepreis inkl. 3% Abschlag	0,17 EUR
Ausgabepreis inkl. 5% Aufschlag	0,19 EUR

Das Sondervermögen wurde gemäß § 145 Abs. 2 und 4 Investmentgesetz (InvG) noch nicht auf die Vorschriften des InvG in der seit 8. April 2011 bzw. 1. Juli 2011 gültigen Fassung umgestellt. Auch eine Umstellung auf das seit dem 22. Juli 2013 gültige Kapitalanlagegesetzbuch erfolgte bislang nicht. Der Abwicklungsbericht wurde nach den Vorgaben des InvG und der Investment-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (InvRBV) erstellt. Aus diesem Grund werden in diesem Abwicklungsbericht teilweise Begrifflichkeiten des Investmentrechts weitergeführt.

¹ 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

Abwicklung des Sondervermögens	2
Kennzahlen auf einen Blick	3
Inhaltsverzeichnis	4
Bericht des Fondsmanagements	5
Übersicht: Renditen	9
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2023	10
Vermögensaufstellung zum 30.4.2023 Teil I: Bestand der Liquidität	11
Vermögensaufstellung zum 30.4.2023 Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2023	13
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2023	14
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2022 bis 30.4.2023	15
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	17
Verwendungsrechnung zum 30.4.2023 mit Erläuterung	18
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2022 bis 30.4.2023	19
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens	20
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)	21
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)	22
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	23
Gremien	26

Bericht des Fondsmanagements

Vorwort der Niederlassungsleitung

Der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, wurde am 6. September 2015 die weitere Abwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe übertragen. Zum Stichtag 30. April 2023 sind keine Objekte im Portfolio des Sondervermögens.

Um Kontinuität zu gewährleisten, haben wir im Rahmen unseres Abwicklungsmandates die UBS Real Estate GmbH, die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit dem Sondervermögen bestens vertraut ist, als Berater und Dienstleister beauftragt.

Die bisherigen Halbjahres- und Jahresberichte entfallen nach dem Übergang des Sondervermögens auf die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München. Zum Geschäftsjahresende erhalten Sie dafür regelmäßig einen Abwicklungsbericht, in dem wir Sie über wesentliche Entwicklungen des Sondervermögens informieren.

Weitere Details finden Sie auf der Website:

www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

In den folgenden Abschnitten erhalten Sie eine detaillierte Darstellung der Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023 sowie einen Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr.

Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens und Abwicklungsstrategie

Das Sondervermögen wurde im Oktober 2003 unter der Bezeichnung SKAG 3 Kontinente aufgelegt und später zunächst in UBS (D) 3 Kontinente Immobilien umbenannt. Aufgrund geänderter regionaler Fokussierung und der stärker gewichteten sektoralen Ausrichtung wurde der Name des Sondervermögens Anfang des Jahres 2010 von UBS (D) 3 Kontinente Immobilien in UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe geändert. Die Investmentstrategie des Sondervermögens war auf Immobilien aus den drei Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik in Europa ausgerichtet.

Die Geschäftsleitung der UBS Real Estate GmbH 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 (im Nachfolgenden „Kündigungstichtag“) gekündigt und die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt. Das Sondervermögen befindet sich seit dem 5. September 2012 in Auflösung.

Mit Ablauf des Kündigungstichtags gingen das Sondervermögen und damit die darin verbliebenen Vermögensgegenstände per Gesetz auf die Verwahrstelle über. Die Verwahrstelle wickelt das Sondervermögen ab und zahlt die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstigen Einbehalte an die Anleger aus.

Nach Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die UBS Real Estate GmbH musste die Strategie des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe aufgrund der geänderten Situation angepasst werden. Die Strategie sah nun vor, alle Immobilien bis zum Kündigungstichtag 5. September 2015 zu bestmöglichen Konditionen zu veräußern. Im Zeitraum zwischen der Kündigung der Verwaltung und dem Übergang des Sondervermögens an die Verwahrstelle konnten insgesamt 15 der ehemals 21 Immobilien (Stichtag 5. September 2012) verkauft werden. Dies entspricht rund 380,0 Mio. EUR Transaktionsvolumen. 2018 wurde die letzte Immobilie verkauft.

Geplant sind weiterhin halbjährliche Auszahlungen an die Anleger. Zu den jeweiligen Auszahlungsterminen wird für das Sondervermögen die zur Verfügung stehende Liquidität ermittelt und daraus die Auszahlung an die Anleger berechnet. Für die Auszahlung findet das Ihnen bekannte Verfahren wie bei regulären Ertragsausschüttungen Anwendung.

Der Anteilwert verringert sich entsprechend der Auszahlungen an die Anleger. Durch das sich sukzessive verringerende Fondsvermögen wirken sich Veränderungen im Fondsvermögen stärker auf die verbleibende Masse aus. Die Preisentwicklung ohne Berücksichtigung der Auszahlungen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst.

Eine Rückstellung für Steuern auf den Verkaufserlös der

Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften im Ausland wurde im Sondervermögen innerhalb der Vorschriften zur Rechnungslegung stets berücksichtigt. Beträge zur Bewirtschaftung des Sondervermögens sowie zur Deckung von Gewährleistungszusagen und Steuerverbindlichkeiten werden einbehalten. Ebenfalls berücksichtigt wurden Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung des Sondervermögens sowie der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften an die Verwahrstelle. Zusätzlich können Auseinandersetzungskosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens entstehen, welche heute noch nicht abzuschätzen sind.

Mit diesem Abwicklungsbericht zum 30. April 2023 informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens im Zeitraum 1. Mai 2022 bis 30. April 2023.

Über die weiteren Stadien der Abwicklung des Sondervermögens werden die Anleger durch Abwicklungsberichte der Verwahrstelle zu dem Stichtag der bisherigen Jahresberichte unterrichtet. Diese sind bei der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, erhältlich: www.caceis.de.

Liquidität

Zum 30. April 2023 beträgt die Bruttoliquidität des Sondervermögens 6,7 Mio. EUR. Dies entspricht rund 104,5% des Netto-Fondsvermögens zum Berichtsstichtag.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit die Bruttoliquidität um 2,1 Mio. EUR verringert. Der Grund für die Verringerung der Bruttoliquidität im vergangenen Geschäftsjahr war insbesondere die Zwischenausschüttung in Höhe von 2,1 Mio. EUR.

Performance

Die Performance nach BVI wurde für das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Berichtszeitraum mit -1,3% (Stichtag 30. April 2022: -6,6%) errechnet. Die negative Entwicklung der Performance ist im Wesentlichen auf die Ausbuchung von Steuerforderungen in Spanien sowie auf laufende Verwaltungs-, Prüfungs- und Beratungskosten des Fonds zurückzuführen.

Immobilienbestand

Zum 30. April 2023 hält das Sondervermögen des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wie zum Vorjahresstichtag keine Immobilien mehr. Alle Beteiligungen wurden liquidiert.

Risikomanagement

Mit Übertragung der Abwicklung auf die Verwahrstelle wird das Risikomanagement aufbauend auf dem Konzept von UBS Real Estate GmbH durch die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, weitergeführt. Das Risikomanagement wurde einer von der Portfolioverwaltung organisatorisch unabhängigen Stelle innerhalb der Verwahrstelle übertragen und wird von dieser wahrgenommen. Die Mitarbeiter der UBS Real Estate GmbH waren in den Risikomanagement-Prozess aktiv einbezogen. Das Risk and Compliance

Committee der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist hierbei das überwachende Organ.

Alle vom Risk and Compliance Committee der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als relevant eingestuften Risiken, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Performance haben können, werden in ihren Auswirkungen weiteren Analysen unterzogen.

In den einzelnen Phasen des Risikomanagement-Prozesses des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wird unter anderem unterschieden nach Adressausfall-, Zinsänderungs-, Liquiditäts- und Währungsrisiken. Darüber hinaus werden Reputationsrisiken sowie operationelle und strategische Risiken gesteuert.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der bestehenden Risiken unter Abwägung der ihnen gegenüber stehenden Chancen werden mit dem Fondsmanagement und der Geschäftsführung der UBS Real Estate GmbH, als Berater, festgelegt.

Aktuelle Themen werden zwischen dem Risikomanagement der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, und den Verantwortlichen der UBS Real Estate GmbH diskutiert, um mögliche negative Auswirkungen im Vorfeld zu erkennen und diesen entgegensteuern zu können. In Monats-, Quartals- und Ad-hoc-Berichten wurden die unterjährigen Änderungen der Risikosituation sowie besondere Vorkommnisse im allgemeinen Geschäftsverlauf durch das Risikomanagement der Verwahrstelle an deren Niederlassungsleitung und an deren Risk and Compliance Committee gemeldet.

Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts auf die Weltwirtschaft sind derzeit nicht vollumfänglich abschätzbar. Es gibt aktuell keine unmittelbaren Geschäftsbeziehungen zu den beiden Ländern. Auswirkungen, die sich mittelbar ergeben könnten, werden fortlaufend analysiert, um im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen einleiten zu können. Auf den Abwicklungsbericht 2022/2023 hat der Konflikt keinen Einfluss.

Adressausfallrisiken

Zur Minimierung des Ausfallrisikos bei Liquiditätsanlagen wird ausschließlich bei 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 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 Marktzinsebene kann zu Schwankungen bei der Verzinsung/Negativverzinsung führen. Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zum

Berichtsstichtag sind keine Darlehen im Sondervermögen vorhanden.

Liquiditätsrisiken

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.

Da sich der Fonds derzeit in der Abwicklung befindet, sind Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen an die Anleger aktiv zu steuern. Ein potenzielles Illiquiditätsrisiko wird durch eine konservative Liquiditätssteuerung nahezu vollständig vermieden. Besonderes Gewicht wurde auf die aus Verkäufen resultierenden Verbindlichkeiten und eventuell entstehenden Verpflichtungen nach Veräußerung der Objekte gelegt. Dies können z.B. noch offene Steuererklärungen sein oder kaufvertraglich vereinbarte, an das Eintreten bestimmter Bedingungen geknüpfte Gewährleistungen, für die buchhalterisch jedoch keine den Anteilwert belastenden Rückstellungen zu bilden sind.

Währungsrisiken

Es ist Bestandteil der Fondsstrategie, Währungsrisiken möglichst gering zu halten. Zum Berichtsstichtag werden keine Immobilien in Fremdwährung gehalten und somit sind keine Devisentermingeschäfte im Bestand. Auf Vermögensgegenstände, die in Fremdwährung gehalten werden, wird in den Erläuterungen zur Vermögensaufstellung ab Seite 14 eingegangen.

Operationelle Risiken

Generell hat die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, eine ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationelle Risiken für das Sondervermögen resultieren aus externen Ursachen. Daher hat UBS Real Estate GmbH und nach Übertragung und Durchführung der Abwicklung des Sondervermögens die Verwahrstelle in Zusammenarbeit mit der UBS Real Estate GmbH entsprechende Vorkehrungen getroffen und für identifizierte erhebliche Risiken Risikominimierungsmaßnahmen installiert. Die durch das Risikomanagement identifizierten operationellen Risiken bestehen u.a. aus Rechts- oder Steuerrisiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken. Letztere betreffen insbesondere Personalausfallrisiken und die interne Kontrolle des Rechnungs- und Belegwesens sowie des Zahlungsverkehrs.

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch hatte auch im Zuge der weltweiten Corona-Krise (Covid-19) ihre Prozesse so umgestellt, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung gewährleistet war. Notfallpläne stellten sicher, dass alle notwendigen Schritte unternommen wurden, um die Arbeit

ohne Unterbrechung fortzusetzen. Da aufgrund des kompletten Verkaufs des Immobilienbestands kein Vermietungsrisiko mehr besteht und auch kein zusätzlicher negativer Einfluss auf die Ertragslage auf Kostenebene zu erwarten ist, beschränken sich die Covid-19-Risiken auf die prozessuale Ebene.

Fazit und Ausblick

Als Verwahrstelle ist es unsere Aufgabe, die Vermögensgegenstände des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe zu verkaufen und zu liquidieren.

Nach dem Verkauf der letzten Immobilie im Geschäftsjahr 2018 konzentriert sich CACEIS weiterhin auf die Auszahlung der Liquidität unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und für Eventualverbindlichkeiten nötigen liquiden Mittel. Zu den Eventualverbindlichkeiten gehören Gewährleistungszusagen und unvorhergesehene Risiken im Zusammenhang mit Objektverkäufen.

Auf Basis des derzeitigen Stands gehen wir davon aus, dass der Fonds weiterhin Liquiditätsreserven für potenzielle steuerliche Risiken zurückhalten muss. Auch durch sich weiter hinziehende Verfahren im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Steuererstattungen u. a. in

Spanien und Italien wird eine finale Auflösung voraussichtlich noch nicht im Jahr 2023 zu erreichen sein.

Den nächsten Abwicklungsbericht legen wir Ihnen zum Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 in etwa einem Jahr vor. Bis dahin informieren wir Sie auf www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen weiterhin regelmäßig über die Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe.

Mit freundlichen Grüßen

CACEIS Bank S.A, Germany Branch, München

Niederlassungsleitung

Thies Clemenz

München, den 10. Juli 2023

Übersicht: Renditen

Renditekennzahlen ¹ in %	Gesamt direkt und indirekt
I. Immobilien	
Bruttoertrag	-
Bewirtschaftungsaufwand	-
Nettoertrag	-
Wertänderungen	-
Ausländische Ertragsteuern	-
Ausländische latente Steuern	-
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-
Währungsänderungen	-
Gesamtergebnis in Fondswährung	-
II. Liquidität	./ 0,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	0,2
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	./ 1,3
Kapitalinformationen² (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
Direkt gehaltene Immobilien	0,0
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0
Immobilien gesamt	0,0
Liquidität	7,0
Kreditvolumen	0,0
Fondsvolumen (netto)	6,7
Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	0,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	0,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0

¹ Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von 13 Monatsendwerten (30. April 2022 bis 30. April 2023) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden). Durch den Verkauf der restlichen Immobilien in Spanien im vorherigen Geschäftsjahr ist die Berechnung einer Immobilienrendite mangels durchschnittlichem Immobilienvermögen nicht mehr aussagekräftig. Die diesbezüglichen Erträge und Aufwendungen als Bestandteil des ordentlichen Nettoergebnisses fließen in das Ergebnis des Fonds vor Fondskosten ein.

² Die Durchschnittszahlen der Kapitalinformationen im Berichtszeitraum wurden anhand von 13 Monatsendwerten (30. April 2022 bis 30. April 2023) berechnet.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2023

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	0,00	0,0
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) (insgesamt in Fremdwährung)	(0,00) (0,00)	0,00	0,00	0,0
III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 14)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	6.679.217,11	6.679.217,11	104,5
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1,00		
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	28.191,09		
3. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	165.000,00		
			193.192,09	3,0
Summe			6.872.409,20	107,5
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(36.753,44)	48.472,45		
			48.472,45	0,7
VI. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		433.150,00	6,8
Summe			481.622,45	7,5
VII. Fondsvermögen			6.390.786,75	100,0

Vermögensaufstellung zum 30.4.2023 Teil I: Bestand der Liquidität

I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	6.679.217,11	104,5
Bankguthaben gesamt	6.679.217,11	104,5

Vermögensaufstellung zum 30.4.2023 Teil II: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		1,00	
2. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		28.191,09	
3. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	(0,00)	0,00	165.000,00	
Summe			193.192,09	3,0
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	
2. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Sicherungsgeschäften	(36.753,44)	0,00	48.472,45	
Summe			48.472,45	0,7
III. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		433.150,00	6,8
Fondsvermögen (EUR)			6.390.786,75	
Anteilwert (EUR)			0,18	
Umlaufende Anteile (Stück)			34.683.955	

Devisenkurse per Stichtag 28. April 2023

US-Dollar 1 EUR = 1,1008 USD

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters am 28. April 2023 um 10.00 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2023

Zum 30.4.2023 hat der Fonds nach dem vollständigen Verkauf der restlichen Immobilien in Spanien 2018 keinen Immobilienbestand mehr. Es wurden im Geschäftsjahr auch keine Käufe getätigt, da sich der Fonds in Abwicklung befindet.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2023

Fondsvermögen

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Fondsvermögen um 2,2 Mio. EUR auf 6,4 Mio. EUR verringert. Der Anteilwert beträgt zum Geschäftsjahresende 0,18 EUR.

Liquiditätsanlagen

Zum Stichtag betragen die Guthaben auf Bankkonten 6,7 Mio. EUR. Darin sind Festgelder über 4,8 Mio. EUR enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

„Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (1,00 EUR), „Zinsansprüche auf Festgeld“ (28,2 TEUR) und „Andere“ Forderungen (165,0 TEUR) ergeben die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 193,2 TEUR.

Bei den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ handelt es sich um bis auf einen Erinnerungswert von 1,00 EUR wertberichtigte Mietforderungen aus bereits veräußerten Objekten in Spanien.

Die Zinsansprüche resultieren aus Zinsen auf Festgeldanlagen. Die anderen Forderungen über

165,0 TEUR entfallen in voller Höhe auf Steuerforderungen. Diese resultieren aus Steuervorauszahlungen im Rahmen des Verkaufs des spanischen Objekts „Jundiz II“ im Jahr 2018.

Verbindlichkeiten

Zum Geschäftsjahresende bestehen Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 48,5 TEUR.

Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Verwaltungsvergütungen (11,7 TEUR) und sonstige andere Verbindlichkeiten aus Beratungskosten in den USA (36,8 TEUR). Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag über 36,8 TEUR betrifft letztgenannte Verbindlichkeiten in US-Dollar.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 433,2 TEUR bestehen aus Rückstellungen für Aufwandsersatz im Rahmen der Liquidation des Fonds (400,0 TEUR) sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (insgesamt 33,2 TEUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2022 bis 30.4.2023

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			10.933,64
2. Sonstige Erträge			52.852,16
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
Summe der Erträge			63.785,80
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			11.427,63
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	11.427,63	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00
3. Verwaltungsvergütung			49.407,69
4. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			33.150,00
5. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		0,00	59.382,42
Summe der Aufwendungen			153.367,74
III. Ordentlicher Nettoertrag			./ 89.581,94

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
2. Realisierte Verluste			0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			0,00
V. Ergebnis des Geschäftsjahres			./ 89.581,94
Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			1,54
Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			0,00
Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt			0,00
Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens			0,00

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 2, 4 und 5 InvG:

Der UBS Real Estate GmbH fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Vertragsbedingungen des Sondervermögens sehen keine Pauschalgebühr vor.

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Das Sondervermögen zeigt im Berichtszeitraum Erträge über insgesamt 63,8 TEUR. Darin enthalten sind Erträge in Höhe von 10,9 TEUR aus Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Form von Girokonten im Inland sowie 38,8 TEUR aus Festgeldanlagen im Inland als Bestandteil der sonstigen Erträge.

Die „sonstigen Erträge“ in Höhe von 14,0 TEUR entfallen auf die Auflösung von Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie Steuerberatungskosten.

Aufwendungen

Im Geschäftsjahr betragen die „Aufwendungen“ insgesamt 153,4 TEUR.

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von 11,4 TEUR bestehen aus den „sonstigen Kosten“.

Die sonstigen Kosten beinhalten im Wesentlichen Rechtskosten im Zusammenhang mit wertberichtigten Mietforderungen in Spanien in Höhe von 6,0 TEUR sowie Rechtskosten wegen Mängel einbehalten für ein verkauftes inländisches Objekt (4,5 TEUR).

Die „Verwaltungsvergütung“ beläuft sich auf 49,4 TEUR, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ betragen 33,2 TEUR.

„Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 59,4 TEUR ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Quellensteuer- und Ertragsteuerforderungen in Spanien (37,9 TEUR) sowie aus Steuerberatungskosten (21,4 TEUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ setzt sich zusammen aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beträgt für die abgelaufene Berichtsperiode -89,6 TEUR.

Veräußerungsgeschäfte

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

Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich

Ein „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ ist im Berichtsjahr nicht vorhanden, da die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt wurde.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ entspricht dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von -89,6 TEUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote von 1,54% errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten enthalten folgende Positionen: „Verwaltungsvergütung“, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ und Kosten für Steuerberatung.

Verwendungsrechnung zum 30.4.2023 mit Erläuterung

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Berechnung der Ausschüttung	2.081.037,30	0,06
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 89.581,94	./ 0,00
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	2.170.619,24	0,06
II. Zur Ausschüttung verfügbar	2.081.037,30	0,06
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung	2.081.037,30	0,06
1. Zwischenausschüttung	2.081.037,30	0,06
a) Barausschüttung	2.081.037,30	0,06
2. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
3. Endausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00

Grundsätzlich lässt sich dieser Darstellung entnehmen, welcher Verwendung die einer Ausschüttung zu Verfügung stehenden Mittel zugeführt werden. Dieser Abwicklungsbericht hat gemäß § 44 Abs. 6 InvG in der bis zum 27. Dezember 2007 geltenden Fassung einem Jahresbericht zu entsprechen.

Vortrag aus dem Vorjahr

Ein Vortrag aus dem Vorjahr besteht nicht (vergleiche auch Verwendungsrechnung im Abwicklungsbericht zum 30. April 2022).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Berichtsjahr wurde ein Ergebnis in Höhe von -89,6 TEUR erzielt, welches sich aus der Ertrags- und

Aufwandsrechnung (siehe Seite 15 f.) ergibt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen beträgt 2,2 Mio. EUR und dient dem Ausgleich des negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres sowie der Substanzausschüttung im vergangenen Geschäftsjahr.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden keine Erträge auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2022 bis 30.4.2023

Alle Angaben in EUR		
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		8.559.854,01
I. Ausschüttungen		
a) Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
b) Zwischenausschüttungen		./ 2.081.037,30
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	0,00	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		
		0,00
4. Ordentlicher Nettoertrag		
		./ 89.581,94
5. Realisierte Gewinne		
		0,00
bei Immobilien	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
6. Realisierte Verluste		
		0,00
bei Immobilien	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
7. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		
		1.551,98
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		6.390.786,75

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 Vermögens geführt haben. Es handelt sich um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende der Berichtsperiode.

Bei den „Ausschüttungen“ handelt es sich um a) den Ausschüttungsbetrag für das vorangegangene Geschäftsjahr und b) die Auszahlungen in der abgelaufenen Berichtsperiode.

Der ordentliche Nettoertrag und die realisierten Gewinne und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste betrug 1,6 TEUR.

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 durch den Sachverständigenausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für Gewinnsteuern bei Auslandsimmobilien, nachträglichen Kaufpreisanpassungen oder Kostenerstattungen stammen.

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

Die Nettoveränderung im abgelaufenen Geschäftsjahr resultiert nach der Liquidation der ungarischen Beteiligung im August 2019 in voller Höhe aus Währungskursveränderungen in Bezug auf sonstige Verbindlichkeiten in US-Dollar.

Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

Alle Angaben in Mio. EUR	30.4.2020	30.4.2021	30.4.2022	30.4.2023
Immobilien	-	-	-	-
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-	-	-	-
Liquiditätsanlagen	18,4	14,3	8,8	6,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1,0	0,7	0,3	0,2
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 0,8	./. 0,6	./. 0,5	./. 0,5
Fondsvermögen	18,7	14,4	8,6	6,4
Anteilumlauf (Mio. Stück)	34,7	34,7	34,7	34,7
Anteilwert (EUR)	0,54	0,42	0,25	0,18
Auszahlung je Anteil (EUR)	-	0,08	0,07	0,06
Tag der Auszahlung	-	25.06.2020	23.06.2021	29.06.2022
Auszahlung je Anteil (EUR)	-	0,03	0,08	-
Tag der Auszahlung	-	21.12.2020	29.12.2021	-

Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2022/2023
I. Immobilien				
Bruttoertrag	-	-	-	-
Bewirtschaftungsaufwand	-	-	-	-
Nettoertrag	-	-	-	-
Wertänderungen	-	-	-	--
Ausländische Ertragsteuern	-	-	-	-
Ausländische latente Steuern	-	-	-	-
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-	-	-	-
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-	-	-	-
Gesamtergebnis in Währung	-	-	-	-
Währungsänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	-	-	-	-
II. Liquidität	./. 0,2	./. 0,7	./. 0,7	./. 0,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	./. 8,2	./. 1,4	./. 4,6	0,2
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	./. 8,5	./. 2,7	./. 6,6	./. 1,3

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023, der Vermögensaufstellung zum 30. April 2023 sowie der zusammengefassten Darstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2022 bis zum 30. April 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraumes abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG 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 Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der CACEIS Bank S.A., Germany Branch 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 Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Abwicklungsbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Abwicklungsbericht nach § 16 InvRBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV

Die gesetzlichen Vertreter der CACEIS Bank S.A., Germany Branch sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV, der den Vorschriften des deutschen InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV 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 Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter

den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der CACEIS Bank S.A., Germany Branch abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der CACEIS Bank S.A., Germany Branch bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abwicklungsberichts nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht nach § 16 i. V. m. § 5 Absatz 3 InvRBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen InvG ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, 18. Juli 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin

Gremien

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., 89-91 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge. Der Sitz der Niederlassung ist in der Lilienthalallee 36, 80939 München.

Alleiniger Gesellschafter der CACEIS Bank S.A ist **CACEIS S. A., 89-91 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge.**

Internet:

www.caceis.com

www.3-sector-real-estate-europe.de

Amtsgericht/Registergericht:

München HR B 229834

Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2022:

1.280.667 TEUR

Haftendes Eigenkapital am 31. Dezember 2022:

2.403.312 TEUR

Vorstand:

Jean-Pierre Michalowski

Vorsitzender des Verwaltungsrats:

Xavier Musca

Niederlassungsleitung:

Thies Clemenz (Sprecher)

Anja Maiberger

Verwahrstelle:

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Sitz München
Lilienthalallee 36, 80939 München

Unabhängiger Wirtschaftsprüfer:

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
München

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Marie-Curie-Straße 24-28
60439 Frankfurt

Stand (soweit nicht abweichend angegeben): 30. April 2023

Disclaimer

Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wurden mit der Kündigung der Verwaltung des Fonds endgültig eingestellt. Der vorliegende Bericht dient nur Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch ein Angebot zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten oder zur Teilnahme an einer bestimmten Handelsstrategie dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und insbesondere keine auf die individuellen Verhältnisse eines Anlegers abgestimmte Handlungsempfehlung dar.

Stand: Juni 2023

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München

Telefon: +49-69-2266 2800 (Hotline)

Fax: +49-69-2166 2899

Internet: www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen

Zweigniederlassung der CACEIS Bank mit Sitz in Montrouge, Frankreich (Handelsregister von Nanterre Nr. 692024722)
Vorstand: Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor); Vorsitzender des Verwaltungsrats: Xavier Musca

Branch Management: Thies Clemenz (Sprecher), Anja Maiberger
Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 229834
© 2023 CACEIS Bank S.A., Germany Branch.