

ORIGINAL

# UBS-3S

Abwicklungsbericht zum 30. April 2018

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](http://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 beginnt ab 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](http://www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen)

**Die Niederlassungsleitung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München (vormals: CACEIS Bank Deutschland GmbH, 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

<b>UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe</b>	<b>Stand 30.4.2018</b>
International Securities Identification Number (ISIN)	DE0009772681
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	977 268
Auflagedatum	13.10.2003

## Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	33,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Summe der Verkehrswerte)	10,5 Mio. EUR
davon direkt gehalten	10,5 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	3
davon direkt gehalten	3
Gesamtnutzfläche	58.154 m <sup>2</sup>
Stichtagsbezogene Vermietungsquote <sup>1</sup>	37,1%

## Veränderungen im Berichtszeitraum

Verkäufe von Objekten	1
Auszahlung am	29.6.2017
Auszahlung je Anteil	0,21 EUR
Auszahlung am	28.12.2017
Auszahlung je Anteil	0,11 EUR
BVI-Rendite <sup>2</sup> 1.5.2017 bis 30.4.2018	./ 9,7%
BVI-Rendite <sup>2</sup> seit Auflegung am 13.10.2003	./ 18,6%
Anteilwert	0,96 EUR
Rücknahmepreis inkl. 3% Abschlag	0,93 EUR
Ausgabepreis inkl. 5% Aufschlag	1,01 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 Kapitalanlagerecht 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.

<sup>1</sup> Die Vermietungsquote errechnet sich auf Basis der Bruttosollmiete.

<sup>2</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

Abwicklung des Sondervermögens .....	2
Kennzahlen auf einen Blick.....	3
Inhaltsverzeichnis .....	4
Bericht des Fondsmanagements .....	5
Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung .....	11
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 .....	15
Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation .....	16
Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 Teil II: Bestand der Liquidität .....	20
Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen.....	21
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2018.....	22
Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 .....	23
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2017 bis 30.4.2018 .....	24
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	26
Verwendungsrechnung zum 30.4.2018 mit Erläuterung .....	27
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2017 bis 30.4.2018 .....	28
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens .....	29
Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht) .....	30
Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht).....	31
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers.....	32
Gremien .....	33

# 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. Im Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft in Spanien verkauft. Zum Stichtag 30. April 2018 sind drei spanische Objekte im Portfolio des Sondervermögens, deren Verkehrswerte sich auf insgesamt 10,5 Mio. EUR belaufen.

Über die Entwicklung und Abwicklung des Sondervermögens werden wir Sie ausführlich unterrichten. Um Kontinuität zu gewährleisten, haben wir im Rahmen unseres Abwicklungsmandates die UBS Real Estate GmbH, die bisherige Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit den verbliebenen Fondsobjekten 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, der Ihnen in dritter Ausgabe nun vorliegt.

Wir informieren Sie in unseren Abwicklungsberichten über wesentliche Entwicklungen des Sondervermögens und die aktuelle Marktlage, wie Sie dies zuvor bereits durch die UBS Real Estate GmbH anhand von Halbjahres- und Jahresberichten gewohnt waren. Unsere Anlegermitteilungen bzw. der kommende Abwicklungsbericht werden Ihnen weiterhin Informationen geben.

Weitere Details finden Sie auf der Website:

[www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen](http://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 2017 bis zum 30. April 2018, sowie einen Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr.

## Europäische Immobilienmärkte

Obwohl das Jahr 2017 erneut von politischen Unsicherheiten geprägt war (Parlaments- und Präsidentschaftswahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden, Beginn der Brexit-Verhandlungen und verfassungswidriges Referendum in Katalonien), zeigte sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Europa positiv. Die Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB) im zweiten Halbjahr zur Reduktion des „Asset Purchase Programs (APP)“ hat das Binnenwachstum der europäischen Volkswirtschaften nicht beeinträchtigt. Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,5% im Jahr 2017 wird für das Jahr 2018 mit einem Wachstum von 2,2% in der Eurozone gerechnet. Die deutsche Volkswirtschaft wird mit einem erwarteten Wirtschaftswachstum von 2,3% im Jahr 2018 weiterhin ein Wachstumstreiber in Europa sein. Für das Jahr 2018 wird für die französische Volkswirtschaft mit einem Wachstum von 1,8% gerechnet, da die diskutierten und zum Teil beschlossenen Strukturreformen sich eher mittelfristig positiv auswirken. Demgegenüber kommt die italienische Volkswirtschaft nur langsam voran. Für das Jahr 2018 wird in Italien mit einem Wirtschaftswachstum von ca. 1,5% gerechnet. Während die schwedische Volkswirtschaft mit 2,9% im Jahr 2018 weiterhin stark expandieren dürfte, zeigt angesichts der politischen Unsicherheiten die größte europäische Volkswirtschaft außerhalb der Eurozone, Großbritannien, rückläufige Wachstumstendenzen.

Das positive Wirtschaftsumfeld und das weiterhin geltende Niedrigzinsumfeld haben im Jahr 2017 nicht nur die Vermietungsmärkte, sondern auch den Investmentmarkt beflügelt. Die Investoren haben damit begonnen, ihr Investmentprofil leicht in Richtung riskanterer Strategien zu verschieben, was durch verbesserte Finanzierungsangebote ermöglicht wird. Das Investitionsvolumen in Europa betrug im Jahr 2017 ca. 292,0 Mrd. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von mehr als 11,0% im Vergleich zum Vorjahr und hat das Allzeithoch des Jahres 2007 um gut 14,0% übertroffen. In fast allen Märkten wurden neue Investitionsrekorde gemeldet. Die signifikantesten Steigerungsraten im Vergleich zum Vorjahr wurden in Portugal (107,0%) und Österreich (76,0%) erzielt. Aber auch Italien (23,0%), Großbritannien (20,0%) und Deutschland (9,0%) verzeichneten erneut hohe Steigerungsraten. Demgegenüber haben die politischen Unsicherheiten zu Jahresanfang das Investitionsvolumen in Frankreich um ca. 5,0% schrumpfen lassen.

Die Nachfrage nach Logistikflächen wird verstärkt durch die zunehmende Bedeutung des E-Commerces, sowohl im Bereich business-to-business (b2b) als auch im Bereich business-to-retail (b2r), beeinflusst. Die operativen Margen der Logistiker stehen aber weiterhin unter Druck, so dass sich das Mietpreissteigerungspotential schwerpunktmäßig auf das Spitzen- und Core-Segment beschränkt. Obwohl die Bautätigkeit sich erhöht hat, besteht weiterhin eine Angebotsknappheit von hochwertigen Logistikimmobilien in den europäischen Kernmärkten. Infolge der relativ hohen Abschreibungen ist das Wertsteigerungspotenzial im Logistiksektor gering, insbesondere weil sich die Renditen in vielen Märkten bereits auf historischen Tiefstständen befinden. Das hohe Investoreninteresse hat sich von Großbritannien und Deutschland in andere europäische Logistikmärkte verlagert und bringt nun dort die Spitzenrenditen unter Druck. Dies sehen wir auch anhand der gestiegenen Nachfrage an Logistikobjekten in Spanien. Wir gehen davon aus, dass sich die Investorennachfrage

auf werthaltige Lagen konzentrieren wird. Darunter fallen vor allem angebotslimitierte Standorte, die sich an strategischen Verkehrsknotenpunkten befinden sowie Standorte, die sich für die „Last-Mile“-Distribution eignen.

Quellen: Wirtschaftsdaten: Oxford Economics 05-Mai-2018  
CBRE ERIX Databank 05-Mai-2018  
CBRE Country Sector Quarterly Investment Breakdown Q1 2018

## 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.

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 Kündigungsstichtag 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.

Geplant sind halbjährliche Auszahlungen an die Anleger. Die Höhe der Auszahlungen wird je nach realisierten Erlösen aus Immobilienverkäufen variieren. Dabei sind insbesondere Kosten zur laufenden Bewirtschaftung des Restportfolios, zur Umsetzung von Transaktionen, Einbehalte zur Deckung von Gewährleistungszusagen sowie Auseinandersetzungskosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens zu berücksichtigen. Zu den jeweiligen Auszahlungsterminen wird für das Sondervermögen die zur Verfügung stehende Liquidität ermittelt und daraus die Auszahlung an die Anleger unter Berücksichtigung der oben genannten Positionen 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 verringere Fondsvermögen wirken sich Veränderungen im Fondsvermögen aber auch Schwankungen im Leerstand oder ähnliche Bewegungen stärker auf die verbleibende Masse aus. Die Preisentwicklung ohne Berücksichtigung der Auszahlungen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind unter anderem die Vermietungssituation, die realisierten Erlöse aus den Immobilienverkäufen, Bewertung der Immobilien sowie reguläre Schwankungen bei den Kosten für die laufende Bewirtschaftung.

Eine Rückstellung für Steuern auf den Verkaufserlös der Immobilien sowie Immobiliengesellschaften im Ausland wurde im Sondervermögen innerhalb der Vorschriften zur Rechnungslegung bereits berücksichtigt. Beträge zur Bewirtschaftung des noch bestehenden Immobilienportfolios

sowie zur Deckung von Gewährleistungszusagen und etwaiger Steuerverbindlichkeiten werden einbehalten. Ebenfalls berücksichtigt wurden Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung des Sondervermögens sowie der Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften an die Verwahrstelle. Zusätzlich können Auseinandersetzungs-kosten hinsichtlich der Auflösung des Sondervermögens entstehen, welche heute noch nicht abzuschätzen sind.

### Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens

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 „Kündigungsstichtag“) gekündigt. Die UBS Real Estate GmbH hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens endgültig eingestellt bzw. endgültig ausgesetzt. Das Sondervermögen befindet sich seit dem 5. September 2015 in Auflösung.

Mit Ablauf des Kündigungsstichtags sind das Sondervermögen und damit die darin verbliebenen Vermögensgegenstände per Gesetz auf die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, übergegangen. Die Verwahrstelle wird das Sondervermögen abwickeln und die Liquidität nach Abzug der Kosten und sonstigen Einbehalte an die Anleger auszahlen.

Mit diesem Abwicklungsbericht per 30. April 2018 informieren wir Sie über die Entwicklung des Sondervermögens im Zeitraum 1. Mai 2017 bis 30. April 2018. Dieser Abwicklungsbericht wird im Sinne des Kapitels „Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens“ §16 AVB erstellt.

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](http://www.caceis.de).

### Liquidität

Zum 30. April 2018 beträgt die Bruttoliquidität des Sondervermögens 19,1 Mio. EUR. Dies entspricht rund 57,4% des Nettofondsvermögens zum Berichtsstichtag.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit die Bruttoliquidität um rund 3,8 Mio. EUR reduziert. Der Grund für den Rückgang der Bruttoliquidität waren im Wesentlichen die im vergangenen Geschäftsjahr erfolgten Auszahlungen im Juni und im Dezember 2017.

### Performance

Die Performance nach BVI wurde für das Sondervermögen UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Berichtszeitraum mit -9,7% (Stichtag 30. April 2017: 1,6%) errechnet. Die Entwicklung der Performance ist im Wesentlichen auf die Leerstände und Nachvermietungs-tätigkeiten in den Objekten sowie auf die in Relation zu den Erträgen hohe Bruttoliquidität zurückzuführen. Zudem wurden im Berichtszeitraum die beiden Objekte „Esquivias I“, Toledo und „Jundiz II“, Vitoria, durch die externen Sachverständigen abgewertet.

### Immobilienbestand

Zum 30. April 2018 besteht das Portfolio des Sondervermögens des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe aus drei Immobilien (30. April 2017: vier) in Spanien. Die Immobilien werden direkt vom Sondervermögen gehalten. In Ungarn besteht weiterhin eine Beteiligungsgesellschaft, die das Objekt bereits veräußert hat und sich in Liquidation befindet.

Die Summe der Verkehrswerte beträgt zum 30. April 2018 10,5 Mio. EUR (30. April 2017: 11,8 Mio. EUR). Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich durch den Verkauf „Jundiz I“, Vitoria, sowie durch die Nachbewertungen der Bestandsobjekte.

Im Berichtsjahr 2017/2018 wurden die drei spanischen Logistikobjekte in Toledo und Vitoria nachbewertet.

Die Nachbewertung durch die externen Sachverständigen für die Logistikimmobilie „Esquivias I“ in Toledo, Spanien, ergab eine Abwertung von 0,1 Mio. EUR. Die Veränderung basiert auf der regulären Anpassung der Restnutzungsdauer der Immobilie. Das Logistikobjekt „Esquivias II“, Toledo, erfuhr eine Aufwertung von 1,4 Mio. EUR. Dies resultiert aus den im Berichtszeitraum abgeschlossenen Nachvermietungen. Im Rahmen der Nachbewertung wurde die Logistikimmobilie „Jundiz II“, Vitoria, um 0,3 Mio. EUR abgewertet. Im Wesentlichen wurde dies von den externen Sachverständigen durch die Reduzierung der nachhaltigen Mieten auf 1,80 EUR/m<sup>2</sup>/Monat sowie aus der Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um zehn Basispunkte begründet.

### Entwicklung des Vermietungsstandes

Zum 30. April 2018 beträgt die Leerstandsquote (Nutzungs-entgeltausfallquote nach BVI-Methode, in % der Bruttomieten) 62,9%. Der Leerstand nach vermietbarer Fläche beträgt zum Stichtag 40,9% und bezieht sich nur auf das Objekt „Jundiz II“, Vitoria.

Die beiden Logistikimmobilien „Jundiz II“, Vitoria, und „Esquivias I“, Toledo, waren zu Beginn des Geschäftsjahres noch an einen sich im Insolvenzprozess befindlichen Mieter vermietet. Der Mietvertrag für das Objekt „Esquivias I“, Toledo, konnte zu Beginn des Geschäftsjahres mit dem Insolvenzverwalter aufgelöst werden. Im Anschluss daran wurde ein kurzfristiger Mietvertrag bis September 2017 abgeschlossen und bis Mitte Dezember 2017 verlängert. Zwischenzeitlich wurde ein langfristiger Mietvertrag verhandelt. Der Mietvertrag sieht neben Umbaumaßnahmen und Renovierungsarbeiten eine Laufzeit von acht Jahren vor und beginnt am 1. Januar 2018. Die Fläche von rund 17.662 m<sup>2</sup>, bestehend aus Bürofläche und Logistikflächen, konnte zu einer Miete von 3,15 EUR/Monat/m<sup>2</sup> vermietet werden. Die von den externen Sachverständigen ermittelte, nachhaltige Miete beträgt 2,00 EUR/Monat/m<sup>2</sup>. Für die Dauer der Renovierungsmaßnahmen erhält der Mieter eine mietfreie Zeit bis August 2018.

Im Oktober 2017 wurde der Mietvertrag für das Objekt „Jundiz II“, Vitoria, mit dem Insolvenzverwalter aufgehoben. Verursacht durch die lange Mietvertragsdauer mit dem Vormieter musste vor einer möglichen Nachvermietung eine technische und umwelttechnische Prüfung durchgeführt werden. Ein potentieller Eigennutzer hat Interesse am Ankauf des Objekts bekundet, daher wurde die Liegenschaft zunächst nicht nachvermietet und stand zum Berichtsstichtag zu 100% leer.

Im Objekt „Esquivias II“, Toledo, wurde die vermietbare Fläche (16.733 m<sup>2</sup>) in drei Vermietungseinheiten unterteilt. Bereits vor Beginn des Geschäftsjahres war davon eine Einheit vermietet. Im Laufe des Geschäftsjahres konnten die beiden anderen Einheiten ebenfalls vermietet werden, sodass die Immobilie seit Januar 2018 zu 100,0% vermietet ist.

### **Auflösung des Sondervermögens**

Im Berichtszeitraum 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 konnte die Logistikkimmobilie „Jundiz I“, Vitoria, zu einem Verkaufspreis von 3,6 Mio. EUR veräußert werden. Damit lag der Verkaufspreis rund 55,0% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Das Sondervermögen konnte seinen Immobilienbestand von 492,0 Mio. EUR zum Zeitpunkt der Kündigung der Verwaltung im September 2012 auf nunmehr 10,5 Mio. EUR zum Berichtsstichtag 30. April 2018 reduzieren.

Die Logistikkimmobilie „Jundiz II“, Vitoria, befindet sich zum Ende des Berichtszeitraums bereits in der Vermarktung und wird bis zur Veröffentlichung des Berichts veräußert sein.

Am 29. Juni und am 28. Dezember 2017 erfolgten zwei weitere Auszahlungen. Die Auszahlungen betragen im Einzelnen 7,3 Mio. EUR (entspricht 0,21 EUR/Anteil) und 3,8 Mio. EUR (entspricht 0,11 EUR/Anteil).

### **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 eingestuftes 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-, Immobilienmarkt- und Währungsrisiken (Primäre Risiken). 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.

### **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.

Unmittelbar wie auch mittelbar können sich insbesondere ausfallende Mieterträge auf die Ertragsituation 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 Mietern geachtet. Die Bonität der Mieter ist 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 Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung / Negativverzinsung führen.

Auch Kredite sind Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zum Berichtsstichtag sind keine Darlehen im Sondervermögen vorhanden.

### **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 Liquiditäts-



management 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 potentielles 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.

### Marktpreisrisiken

Änderungen des Immobilienwertes, Entwicklung der Mieteinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Anteilwert des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe. Immobilienspezifische Marktpreisrisiken wie Vermietungsquote, Mietausläufe und Performance werden regelmäßig überwacht. Die Überwachung der Performance sowie das Controlling der Performance-Komponenten (z.B. Immobilienrendite, Rendite der Liquiditätsanlagen, sonstige Erträge und Gebühren) erfolgen durch die verantwortliche Fachabteilung. Für die relevanten Kennzahlen wurde ein entsprechendes Reporting eingerichtet.

### 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 23 eingegangen.

### Operationelle Risiken

Generell hat die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, eine ordnungsgemäße Verwaltung des Sondervermögens sicherzustellen. Wesentliche operationale 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 Steuer Risiken aber auch Personal- und Abwicklungsrisiken.

### 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. In einer Auslegungsentscheidung zu den Vorgaben an die Verwahrstelle bei der Abwicklung eines Sondervermögens nach § 39 Abs. 2 Investmentgesetz schrieb die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am

27. November 2012:

„Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergebenen Vermögensgegenstände im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktusancen entsprechenden Veräußerungsprozesses zum Verkauf zustellen, mit dem Ziel, alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich binnen drei Jahren tatsächlich veräußert zu haben. Im Rahmen des Verkaufsprozesses hat die Depotbank die Vermögensgegenstände zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreises zu veräußern.“

Die drei verbliebenen Immobilien werden derzeit auf den Verkauf vorbereitet. So wurden Renovierungen sowie Umbauten vorangetrieben und Vermietungen abgeschlossen. Als unsere Hauptaufgabe sehen wir es an, durch Objektverkäufe weitere Kapitalrückzahlungen möglich zu machen, so dass Sie Ihr zurzeit noch im Fonds gebundenes Kapital schnellstmöglich zurückerhalten.

Wann genau weitere Rückzahlungen realisierbar sind, hängt jedoch vom Erfolg unserer Verkaufsanstrengungen und damit letztlich auch von der Marktlage ab, die wir nicht beeinflussen können.

Den nächsten Abwicklungsbericht legen wir Ihnen zum Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 in etwa einem Jahr vor. Bis dahin informieren wir Sie auf [www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen](http://www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen) auch weiterhin regelmäßig über die Entwicklung des UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe.

Mit freundlichen Grüßen

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

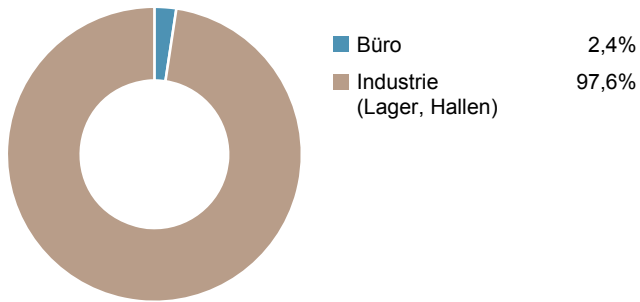
Niederlassungsleitung

Thies Clemenz

München, im Mai 2018

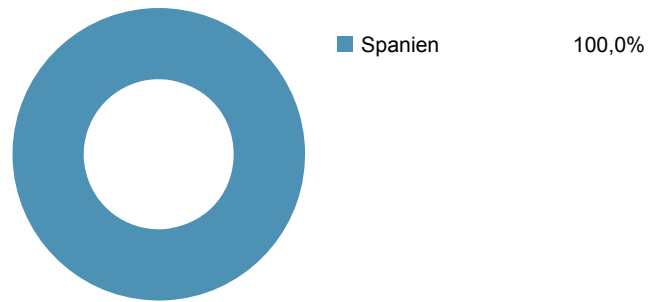
---

### Nutzungsarten der Fondsimobilien



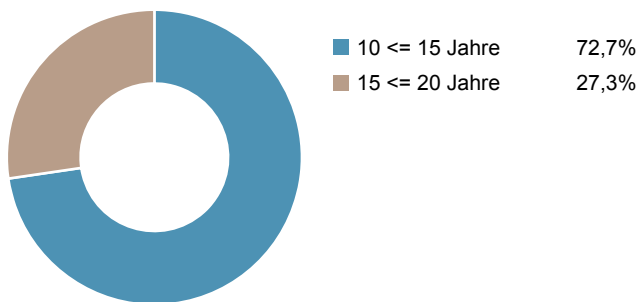
---

### Geografische Verteilung der Fondsimobilien



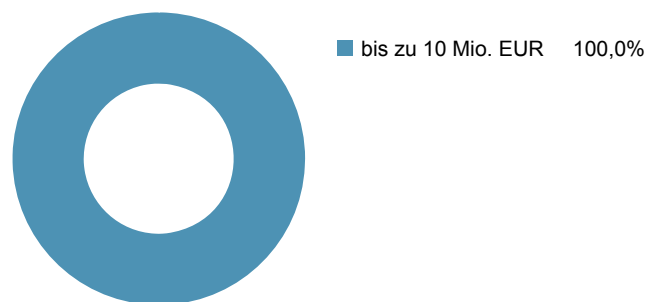
---

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimobilien



---

### Größenklassen der Fondsimobilien



# Übersicht: Renditen, Bewertung, Vermietung

Renditekennzahlen in % <sup>1</sup>	ES direkt <sup>2</sup>	Gesamt direkt
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag	11,5	11,5
Bewirtschaftungsaufwand	./ 18,7	./ 18,7
Nettoertrag	./ 7,2	./ 7,2
Wertänderungen	10,0	10,0
Ausländische Ertragsteuern	./ 0,7	./ 0,7
Ausländische latente Steuern	1,1	1,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,2	3,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,2	3,2
Währungsänderungen	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b> in Fondswährung	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>
<b>II. Liquidität</b>		
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b> vor Fondskosten		
<b>Ergebnis gesamter Fonds</b> nach Fondskosten (BVI-Methode)		
<b>Kapitalinformationen<sup>3</sup></b> (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)		
Direkt gehaltene Immobilien		
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien		
Immobilien gesamt		
Liquidität		
Kreditvolumen		
Fondsvolumen (netto)		
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>3</sup></b> (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	<b>ES direkt<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt direkt</b>
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	10,5	10,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,4	1,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1,4	1,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	./ 0,4	./ 0,4
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1,0	1,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	0,0

1 Die Renditekennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Sondervermögens im jeweiligen Land. Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von dreizehn Monatsendwerten (30. April 2017 bis 30. April 2018) berechnet. Verkäufe zu Beginn der Berichtsperiode führen daher zu einem geringeren durchschnittlichen Immobilienvermögen im Vergleich zu Verkäufen zum Ende der Berichtsperiode (BVI-Leitfaden).

2 Die Durchschnittszahlen der Kapitalinformationen im Berichtszeitraum wurden anhand von 13 Monatsendwerten (30. April 2017 bis 30. April 2018) berechnet.

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

<b>Renditekennzahlen in %</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
<b>I. Immobilien</b>	
Bruttoertrag	11,5
Bewirtschaftungsaufwand	/- 18,7
Nettoertrag	/- 7,2
Wertänderungen	10,0
Ausländische Ertragsteuern	/- 0,7
Ausländische latente Steuern	1,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,2
Währungsänderungen	0,0
<b>Gesamtergebnis</b> in Fondswährung	<b>3,2</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>/- 0,2</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b> vor Fondskosten	<b>/- 7,6</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds</b> nach Fondskosten (BVI-Methode)	<b>/- 9,7</b>
<b>Kapitalinformationen</b> (Durchschnittszahlen in Mio. EUR)	
Direkt gehaltene Immobilien	10,4
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0
Immobilien gesamt	10,4
Liquidität	20,2
Kreditvolumen	0,0
Fondsvolumen (netto)	38,6
<b>Informationen zu Wertänderungen</b> (stichtagsbezogen in Mio. EUR)	
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio (ohne Bauvorhaben)	10,5
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	1,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	/- 0,4
Sonstige negative Wertänderungen	0,0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0

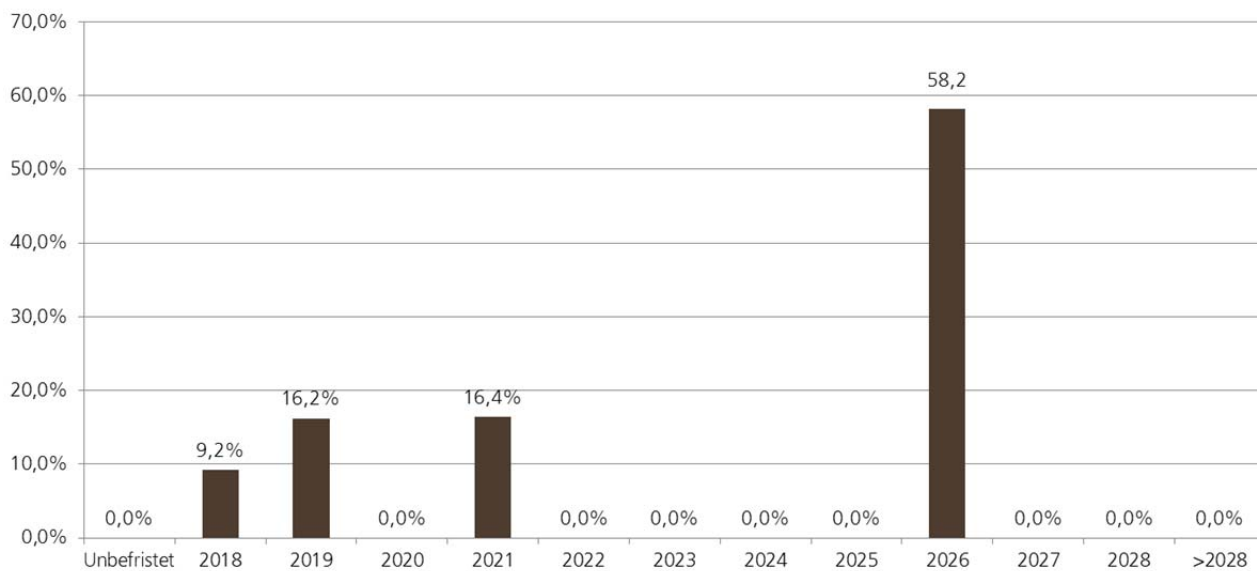
<b>Vermietungsinformationen in %</b> (stichtagsbezogen)	<b>ES direkt</b>	<b>Gesamt direkt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Jahresmietertrag Büro	0,9	0,9	0,9
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	36,2	36,2	36,2
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Kfz	0,0	0,0	0,0
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0	0,0
Leerstand Büro	1,5	1,5	1,5
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	61,4	61,4	61,4
Leerstand Freizeit	0,0	0,0	0,0
Leerstand Kfz	0,0	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0	0,0
Vermietungsquote	37,1	37,1	37,1

<b>Restlaufzeit der Mietverträge in %</b> (Basis: Mietertrag)	<b>ES direkt</b>	<b>Gesamt direkt</b>	<b>Gesamt direkt und indirekt</b>
Unbefristet	0,0	0,0	0,0
2018	9,2	9,2	9,2
2019	16,2	16,2	16,2
2020	0,0	0,0	0,0
2021	16,4	16,4	16,4
2022	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	0,0	0,0	0,0
2026	58,2	58,2	58,2
2027	0,0	0,0	0,0
2028	0,0	0,0	0,0
>2028	0,0	0,0	0,0

---

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

---



<sup>1</sup> Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten – bis zur konkreten Ausübung – als nicht wahrgenommen.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30.4.2018

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (siehe ab Seite 16)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	(0,00)	10.470.000,00	<b>10.470.000,00</b>	<b>31,4</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	80.050,62		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) (insgesamt in Fremdwährung)	(0,00) (0,00)	0,00	<b>80.050,62</b>	<b>0,2</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 20)</b>				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	(177.026,87)	19.121.132,02	<b>19.121.132,02</b>	<b>57,4</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	3.894.318,28		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	150.000,00		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)	517,81		
4. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.736.839,77	<b>5.781.675,86</b>	<b>17,4</b>
<b>Summe</b>			<b>35.452.858,50</b>	<b>106,4</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.510.665,13		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(33.655,19)	458.113,54	<b>1.968.778,67</b>	<b>5,9</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	(0,00)		<b>154.666,95</b>	<b>0,5</b>
<b>Summe</b>			<b>2.123.445,62</b>	<b>6,4</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>			<b>33.329.412,88</b>	<b>100,0</b>

# Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 Teil I: Immobilienverzeichnis und Vermietungsinformation

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

Lage des Grundstücks	ES, 45221 Esquivias (Toledo), Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 5 Sector 9, „Esquivias I”	ES, 45221 Esquivias (Toledo), Poligono Industrial de Esquivias, Parcela 18 Sector 11, „Esquivias II”
Art des Grundstücks	G	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	I: 97; B: 3	I: 96; B: 4
Erwerbsdatum	Dez 07	Dez 07
Baujahr (Umbaujahr)	2002	2005
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	18.922	20.922
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	17.662	16.733
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-	-
Ausstattungsmerkmale	-	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	2,9	4,4
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	11,0	10,4
Anschaffungsnebenkosten <sup>*</sup> (in Mio. EUR)	0,4	0,4
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-	-
Leerstand in % der Nutzfläche	0,0	0,0
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	100,0	17,4
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	8,3	1,7
Restnutzungsdauer (in Jahren)	24	27
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	423,9	461,2
Ist-Miete 1.5.2017 - 30.4.2018 (in TEUR)	186,2 <sup>2</sup>	303,2 <sup>3</sup>
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2018 - 30.4.2019 (in TEUR)	365,3	405,5
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	1,6 <sup>2</sup>	2,8 <sup>3</sup>
Branche des Hauptmieters	Logistik	Logistik



---

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

---

**Lage des Grundstücks****ES, 01015 Vitoria-Gasteiz,  
Calle Mendigorritxu Nr. 56,  
„Jundiz II“**

---

Art des Grundstücks	G
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	I: 100
Erwerbsdatum	Dez 07
Baujahr (Umbaujahr)	2005
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	38.948
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	23.759
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	3,2
Kaufpreis / Baukosten (in Mio. EUR)	15,2
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	0,5
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)	27
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	513,2
Ist-Miete 1.5.2017 - 30.4.2018 (in TEUR)	627,0 <sup>4</sup>
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2018 - 30.4.2019 (in TEUR)	- <sup>5</sup>
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf die gesamten Anschaffungskosten in %	4,0 <sup>4</sup>
Branche des Hauptmieters	Logistik

---

---

**II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung****Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft**Duna Real Estate Ingatlankezelo  
Kft.;  
Sitz in Budapest

---

Gesellschaftskapital	36,7 TEUR zum 31.12.2017
Beteiligungsquote (in %)	100,0
Erwerbsdatum	Nov 06
Kaufpreis (in Mio. EUR)	8,1
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	1,3
Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	150,0

---

**Informationen zur Immobilie****Lage des Grundstücks**

Art des Grundstücks	-
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	-
Art der Nutzung in % (aufgeteilt nach m <sup>2</sup> )	-
Erwerbsdatum	-
Baujahr (Umbaujahr)	-
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	-
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	-
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	-
Ausstattungsmerkmale	-
Gutachterliche Verkehrswerte / Kaufpreise (in Mio. EUR)	-
Kaufpreis (in Mio. EUR)	-
Anschaffungsnebenkosten* (in Mio. EUR)	-
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	-
Leerstand in % der Nutzfläche	-
Nutzungsentgeltausfall in % der Bruttosollmiete	-
Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	-
Restnutzungsdauer (in Jahren)	-
Bewertungsmiete p.a. lt. Gutachten (in TEUR)	-
Ist-Miete 1.5.2017 - 30.4.2018 (in TEUR)	-
Prognostizierte Mieterträge <sup>1</sup> 1.5.2018 - 30.4.2019 (in TEUR)	-
Annualisierte Ist-Miete bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie in %	-
Branche des Hauptmieters	-

---

### III. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 10,5 Mio. EUR.

Der Anteil am Netto-Fondsvermögen beläuft sich auf 31,4%.

---

#### Abkürzungen zum Immobilienverzeichnis

Grundstücksart:	G	Geschäftsgrundstück	Nutzungsart:	B	Büro	Ausstattung:	FW	Fernwärme
	G/W	Gemischtgenutztes Grundstück		H/G	Handel/Gastronomie		G	Garage
	i.Z.B.	Grundstück im Zustand der Bebauung		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 Mietfreie Zeit wegen Umbau bis Dezember 2017. Übergangsvermietung von Mai bis Dezember 2017 zum Ausbau der Maschinen. Der bisherige Mieter wurde insolvent.
- 3 Seit Beginn des Geschäftsjahres konnten zwei Mieteinheiten vermietet werden. Leerstand einer Mieteinheit von April bis Dezember 2017.
- 4 Übergangsvermietung von Mai bis Oktober 2017. Der bisherige Mieter wurde insolvent.
- 5 Das Objekt befand sich zum Stichtag in der Vermarktung.

# Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 Teil II: Bestand der Liquidität

---

## I. Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten in:	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	19.121.132,02	57,4
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>19.121.132,02</b>	<b>57,4</b>

---

# Vermögensaufstellung zum 30.4.2018 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			3.894.318,28	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		1.438.721,87		
davon Mietforderungen		2.455.596,41		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			150.000,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Zinsansprüche			517,81	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. Andere			1.736.839,77	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>5.781.675,86</b>	<b>17,4</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			1.510.665,13	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
4. anderen Gründen			458.113,54	
(davon in Fremdwährung)	(33.655,19)			
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>Summe</b>			<b>1.968.778,67</b>	<b>5,9</b>
<b>III. Rückstellungen</b>			<b>154.666,95</b>	<b>0,5</b>
(davon in Fremdwährung)	(0,00)			
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>			<b>33.329.412,88</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>0,96</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>34.683.955</b>	

## Devisenkurse per Stichtag 27. April 2018

Polnische Zloty	1 EUR	=	4,21120 PLN
Schwedische Kronen	1 EUR	=	10,52230 SEK
Ungarische Forint	1 EUR	=	312,53000 HUF
US-Dollar	1 EUR	=	1,20800 USD

Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von Thomson Reuters am 27. April 2018 um 13.30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30.4.2018

---

## Verkäufe

---

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

---

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten zum
ES, 01015 Vitoria-Gasteiz, Calle Mendigorritxu Nr. 59, „Jundiz I”	20.6.2017

---

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung zum 30.4.2018

## Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 33,3 Mio. EUR und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 14,8 Mio. EUR verringert. Der Anteilwert beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 0,96 EUR.

## Immobilien

Zum Stichtag setzt sich der Immobilienbestand aus insgesamt drei Liegenschaften zusammen. Die direkt gehaltenen Objekte werden in der Position „Geschäftsgrundstücke“ mit 10,5 Mio. EUR aufgeführt. Die Geschäftsgrundstücke haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Mio. EUR reduziert. Der Rückgang setzt sich zusammen aus dem Verkauf der Immobilie „Jundiz I“, Vitoria, Spanien, (-2,3 Mio. EUR) und der Erhöhung aus Wertfortschreibungen der Bestandsobjekte im Geschäftsjahr (1,0 Mio. EUR).

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum 30. April 2018 beträgt das Beteiligungsvermögen 0,1 Mio. EUR und beinhaltet die 100%-ige Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft in Ungarn.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften um 7,5 Mio. EUR reduziert. Die Verringerung des Beteiligungsvermögens besteht im Wesentlichen aus einer Kapitalherabsetzung in Ungarn von 7,4 Mio. EUR.

## Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen betragen zum 30. April 2018 19,1 Mio. EUR. Darin sind Festgelder über 11,5 Mio. EUR enthalten. Guthaben auf Bankkonten, die nicht in Euro geführt werden, über umgerechnet 0,2 Mio. EUR betreffen US-Dollar.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 5,8 Mio. EUR setzen sich zusammen aus „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (3,9 Mio. EUR), „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ (0,2 Mio. EUR), „Zinsansprüche“ (517,81 EUR) und „Andere“ Forderungen (1,7 Mio. EUR).

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Mietforderungen (2,5 Mio. EUR) und Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten (1,4 Mio. EUR). Den Betriebskostenforderungen sind die Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 1,3 Mio. EUR gegenüberzustellen.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ bestehen aus Gesellschafterdarlehen, die an die Immobilien-Gesellschaft in Ungarn (0,2 Mio. EUR) gewährt wurden.

Die „Zinsansprüche“ betreffen Bankzinsen für Festgelder in Höhe von 517,81 EUR.

Die anderen Forderungen über 1,7 Mio. EUR ergeben sich hauptsächlich aus Steuerforderungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR. Darin enthalten sind Steuerforderungen über 0,6 Mio. EUR aus Umsatzsteuervorauszahlungen in Spanien und 0,7 Mio. EUR aus Körperschaftsteuervorauszahlungen in Spanien.

## Verbindlichkeiten

Zum Geschäftsjahresende bestehen Verbindlichkeiten über insgesamt 2,0 Mio. EUR und enthalten folgende Positionen: Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung (1,5 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,5 Mio. EUR).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich zusammen aus Nebenkostenvorauszahlungen (1,3 Mio. EUR) und sonstigen Verbindlichkeiten (0,2 Mio. EUR). Den Nebenkostenvorauszahlungen sind die Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 1,4 Mio. EUR gegenüberzustellen.

„Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ bestehen aus Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten (0,2 Mio. EUR), Umsatzsteuer (109,23 EUR) und sonstige andere Verbindlichkeiten (0,3 Mio. EUR). Letztere betreffen vor allem Verbindlichkeiten aus Beratungskosten in Deutschland und USA. Der in Fremdwährung ausgewiesene Betrag über 33,7 TEUR betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Beratungskosten (US-Dollar).

## Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 0,2 Mio. EUR bestehen vor allem aus Rückstellungen für latente Steuern.

## 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.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1.5.2017 bis 30.4.2018

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-27.480,77
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			-3.871,49
3. Sonstige Erträge			601.869,56
4. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)		681.529,02
<b>Summe der Erträge</b>			<b>1.252.046,32</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			2.037.916,35
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	90.257,84	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	1.436.193,52	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	(8.509,24)	184.999,35	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	(6.217,54)	326.465,64	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	(4.059.176,97)		4.132.758,84
3. Verwaltungsvergütung			283.735,59
4. Depotbankvergütung			0,00
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			60.000,00
6. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten		5.117,31	415.881,94
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>6.930.292,72</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>- 5.678.246,40</b>



	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
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			4.059.965,42
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	(0,00)	4.059.965,42	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>- 4.059.965,42</b>
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			0,00
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>- 9.738.211,82</b>
<b>Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens</b>			<b>1,97</b>
<b>Transaktionsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens</b>			<b>0,12</b>
<b>Transaktionskosten im Geschäftsjahr gesamt</b>			<b>109.655,86</b>
<b>Transaktionskostenquote in % des durchschnittlichen Netto-Fondsvermögens</b>			<b>0,28</b>

**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 1,3 Mio. EUR. Diese bestehen aus negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland“ von 27,5 TEUR und aus negativen „Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland“ (vor Quellensteuer) von 3,9 TEUR, „Sonstige Erträge“ (0,6 Mio. EUR) und „Erträge aus Immobilien“ (0,7 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ mit insgesamt -31,4 TEUR ergeben sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Girokonten (-31,6 TEUR) und Festgeldern (0,2 TEUR). Im Berichtszeitraum wurden dem Sondervermögen negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 32,5 TEUR belastet.

„Sonstige Erträge“ wurden durch Zinsen aus Gesellschafterdarlehen (517,81 EUR) und andere sonstige Erträge 0,6 Mio. EUR realisiert. Letztere bestehen vor allem in Höhe von 0,2 Mio. EUR aus der Einstellung einer Körperschaftsteuerforderung für Vorjahre in Spanien sowie aus der Auflösung von Verbindlichkeiten über 0,3 Mio. EUR aufgrund der bisherigen Verkäufe spanischer Objekte. Im Inland resultieren die anderen sonstigen Erträge in Höhe von 47,3 TEUR im Wesentlichen aus der Auflösung der Rückstellungen für Verwaltungskosten.

Die „Erträge aus Immobilien“ über 0,7 Mio. EUR ergeben sich im Wesentlichen aus den Mieterträgen für die spanischen Liegenschaften in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Demgegenüber stehen hauptsächlich Wertberichtigungen für das spanische Objekt „Jundiz II“ (0,4 Mio. EUR).

## Aufwendungen

Im Geschäftsjahr betragen die „Aufwendungen“ insgesamt 6,9 Mio. EUR.

Die „Bewirtschaftungskosten“ in Höhe von 2,0 Mio. EUR beinhalten die nicht umlagefähigen „Betriebskosten“ über 90,3 TEUR. Die „Instandhaltungskosten“ über 1,4 Mio. EUR bestehen aus laufenden Instandhaltungsmaßnahmen der drei spanischen Objekte im Geschäftsjahr. „Kosten der Immobilienverwaltung“ über 0,2 Mio. EUR und „sonstige Kosten“ in Höhe von 0,3 Mio. EUR ergänzen die „Bewirtschaftungskosten“. Die sonstigen Kosten resultieren hauptsächlich aus Vermietungskosten für die spanischen Liegenschaften „Esquivias I“ (0,2 Mio. EUR) und „Esquivias II“ (35,8 TEUR).

„Ausländische Steuern“ in Höhe von 4,1 Mio. EUR ergeben sich hauptsächlich aus Ertragssteuern in USA in Höhe von 4,0 Mio. EUR und Ertragssteuer in Spanien über 0,1 Mio. EUR.

Die „Verwaltungsvergütung“ beläuft sich auf 0,3 Mio. EUR, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“ betragen 0,1 Mio. EUR.

„Sonstige Aufwendungen“ in Höhe von 0,4 Mio. EUR enthalten vor allem Steuer- und Rechtsberatungskosten sowie Sachverständigenkosten (5,1 TEUR) und sonstige Kosten gemäß BVB (6,2 TEUR).

## Ordentlicher Nettoertrag

Der „Ordentliche Nettoertrag“ ergibt sich aus der Differenz der „Erträge“ und „Aufwendungen“ und beläuft sich für die abgelaufene Berichtsperiode auf -5,7 Mio. EUR.

## Veräußerungsgeschäfte

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Das „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ beträgt -4,0 Mio. EUR.

„Realisierte Gewinne“ aus Veräußerungsgeschäften sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. Devisentermingeschäfte lagen in der Berichtsperiode nicht vor.

„Realisierte Verluste“, die Immobilien betreffen in Höhe von 4,0 Mio. EUR entfallen auf „Veräußerungsgeschäfte“ aufgrund des Verkaufs des spanischen Objektes „Jundiz I“ (4,0 Mio. EUR).

## 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“ in Höhe von -9,7 Mio. EUR ergibt sich aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag in Höhe von -5,7 Mio. EUR und dem „Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften“ in Höhe von -4,0 Mio. EUR.

## Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote von 1,97% errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Sondervermögens im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten enthalten folgende Positionen: „Verwaltungsvergütung“, „Depotbankvergütung“, „Prüfungs- und Veröffentlichungskosten“, „Sachverständigenkosten“ und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

In den Gesamtkosten nicht enthalten sind Transaktionskosten in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

## Transaktionsabhängige Vergütung

Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 13 Abs. 2 BVB transaktionsabhängige Gebühren in Höhe von 45,4 TEUR in Rechnung gestellt. Im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres ergibt sich eine Quote von 0,12%. Diese Vergütung ist volatil, da sie vom Volumen der in der Berichtsperiode getätigten Verkäufe abhängig ist.

# Verwendungsrechnung zum 30.4.2018 mit Erläuterung

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>	0,00	0,00
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 9.738.211,82	./ 0,28
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	20.859.077,42	0,60
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	11.120.865,60	0,32
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	./ 22.000,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	11.098.865,60	0,32
1. Zwischenausschüttung	./ 7.283.630,55	./ 0,21
a) Barausschüttung	./ 7.283.630,55	./ 0,21
2. Zwischenausschüttung	./ 3.815.235,05	./ 0,11
a) Barausschüttung	./ 3.815.235,05	./ 0,11
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 Jahresbericht zum 30. April 2017).

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Im Berichtsjahr wurde ein Ergebnis in Höhe von -9,7 Mio. EUR erzielt, welches sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung (siehe Seite 25) ergibt.

## Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen beträgt 20,9 Mio. EUR und dient dem Ausgleich des negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres.

## Einbehalte

Der Einbehalt von 22,0 TEUR aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres gemäß §78 InvG dient den künftigen Instandsetzungen der Immobilien. Auf Einbehalte für den Ausgleich von Wertminderungen wurde verzichtet.

## Vortrag auf neue Rechnung

Es werden keine Erträge auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

## Zwischenausschüttung

Eine Zwischenausschüttung über 7,3 Mio. EUR fand am 29. Juni 2017 statt. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen belief sich der pro Anteil ausschüttungsfähige Betrag auf 0,21 EUR. Eine weitere Zwischenausschüttung über 3,8 Mio. EUR fand am 28. Dezember 2017 statt. Bei 34.683.955 umlaufenden Anteilen belief sich der pro Anteil ausschüttungsfähige Betrag auf 0,11 EUR.

# Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.5.2017 bis 30.4.2018

<b>Alle Angaben in EUR</b>		
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>48.140.632,37</b>
<b>I. Ausschüttungen</b>		
a) Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
b) Zwischenausschüttungen <sup>1</sup>		./ 11.098.865,60
<b>2. Mittelzufluss / -abfluss (netto)</b>		
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	0,00	0,00
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	0,00	
<b>3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>		
		0,00
<b>4. Ordentlicher Nettoertrag</b>		
		./ 5.678.246,40
<b>5. Realisierte Gewinne</b>		
		0,00
bei Immobilien	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
<b>6. Realisierte Verluste</b>		
		./ 4.059.965,42
bei Immobilien	./ 4.059.965,42	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
<b>7. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>		
		6.025.857,93
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>33.329.412,88</b>

<sup>1</sup> Bei den Zwischenausschüttungen handelt es sich um Auszahlungen.

# 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 Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne / Verluste betragen 6,0 Mio. EUR.

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.

# Entwicklung des Fonds (Mehrjahresübersicht)

<b>Alle Angaben in Mio. EUR</b>	<b>30.4.2015</b>	<b>30.4.2016</b>	<b>30.4.2017</b>	<b>30.4.2018</b>
Immobilien	122,1	15,6	11,8	<b>10,5</b>
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	5,5	8,9	7,5	<b>0,1</b>
Liquiditätsanlagen	108,9	35,3	22,9	<b>19,1</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	17,8	5,5	8,5	<b>5,7</b>
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	./. 12,1	./. 4,9	./. 2,6	./. <b>2,1</b>
Fondsvermögen	242,2	60,4	48,1	<b>33,3</b>
Anteilumlauf (Mio. Stück)	34,7	34,7	34,7	<b>34,7</b>
Anteilwert (EUR)	6,98	1,74	1,39	<b>0,96</b>
Auszahlung je Anteil (EUR)	-	2,20	0,30 <sup>1</sup>	<b>0,21<sup>1</sup></b>
Tag der Auszahlung	-	18.6.2015	29.6.2016	<b>29.6.2017</b>
Auszahlung je Anteil (EUR)	0,43	2,38 <sup>1</sup>	0,07 <sup>1</sup>	<b>0,11<sup>1</sup></b>
Tag der Auszahlung	19.12.2014	18.12.2015	20.12.2016	<b>28.12.2017</b>
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,06 <sup>1</sup>	0,00 <sup>1</sup>	0,00 <sup>1</sup>	
Tag der Ausschüttung	24.9.2015	22.09.2016	21.09.2017	

<sup>1</sup>genehmigt durch CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

# Entwicklung der Renditen (Mehrjahresübersicht)

Renditekennzahlen in %	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2017/2018
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	33,0	5,7	10,2	11,5
Bewirtschaftungsaufwand	/./ 25,9	/./ 4,3	/./ 6,1	/./ 18,7
Nettoertrag	7,1	1,4	4,1	/./ 7,2
Wertänderungen	/./ 5,5	/./ 15,3	/./ 4,2	10,0
Ausländische Ertragsteuern	/./ 3,0	/./ 1,1	/./ 3,8	/./ 0,7
Ausländische latente Steuern	1,4	3,9	3,2	1,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,0	/./ 11,1	/./ 0,7	3,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	/./ 0,6	/./ 11,1	/./ 0,7	3,2
<b>Gesamtergebnis</b> in Währung	<b>/./ 0,6</b>	<b>/./ 11,1</b>	<b>/./ 0,7</b>	<b>3,2</b>
Währungsänderungen	0,3	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b> in Fondswährung	<b>/./ 0,3</b>	<b>/./ 11,1</b>	<b>/./ 0,7</b>	<b>3,2</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>/./ 0,1</b>	<b>/./ 0,2</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>/./ 3,3</b>	<b>/./ 14,4</b>	<b>3,1</b>	<b>/./ 7,6</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>/./ 3,9</b>	<b>/./ 14,4</b>	<b>1,6</b>	<b>/./ 9,7</b>

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

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

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 6 des Investmentgesetzes (InvG) den Abwicklungsbericht des Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe für den Zeitraum vom 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 zu prüfen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Abwicklungsberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle.

## Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Abwicklungsbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Abwicklungsbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Abwicklung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Abwicklungsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Abwicklungsbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Verwahrstelle. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Abwicklungsbericht für den Zeitraum vom 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

## Ergänzender Hinweis

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass die UBS Real Estate GmbH, München, die Verwaltung des Sondervermögens mit Wirkung zum 5. September 2015, 24:00 Uhr, gemäß § 38 Abs. 1 InvG i.V.m. § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) gekündigt hat. Mit Wirksamwerden der Kündigung ist das Verfügungsrecht gemäß § 39 Abs. 1 InvG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 der AVB auf die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, übergegangen, die das Sondervermögen abwickelt und an die Anteilhaber verteilt. Die Einleitung der Fondsabwicklung wurde auf § 81a InvG in der Fassung des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) vom 7. April 2011 gestützt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen der Gesellschaft in den Abschnitten „Abwicklung des Sondervermögens“ und „Bericht des Fondsmanagements - Vorwort der Niederlassungsleitung“.

München

9. Juli 2018

Eisenhuth  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Stratmann  
Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



# Gremien

## **CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München**

Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., 1-3, Place Valhubert, 75013 Paris. Der Sitz der Niederlassung ist in der Lilienthalallee 36, 80939 München.

Alleiniger Gesellschafter der CACEIS Bank S.A ist **CACEIS S. A., 1–3, Place Valhubert, 75013 Paris.**

### **Internet:**

[www.caceis.com](http://www.caceis.com)

[www.3-sector-real-estate-europe.de](http://www.3-sector-real-estate-europe.de)

### **Amtsgericht/Registergericht:**

München HR B 229834

### **Gezeichnetes Kapital am 31. Dezember 2017:**

1.273.377 TEUR

### **Vorstand:**

Jean-Francois Abadie

### **Vorsitzender des Verwaltungsrats:**

Jean-Yves Hocher

### **Niederlassungsleitung:**

Bastien Charpentier (bis 31.8.2017)

Thies Clemenz (Sprecher) (seit 1.9.2017)

Dr. Holger Sepp

Philippe Durand (bis 31.1.2018)

Christian Nolot

### **Verwahrstelle:**

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

## **Sachverständigenausschuss für das 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 -

### **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 2018

Thies Clemenz  
Niederlassungsleitung

**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: Mai 2018

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](http://www.3-sector-real-estate-europe.de/anlegerinformationen)

Zweigniederlassung der CACEIS Bank France mit Sitz in Paris/ Frankreich (Handelsregister von Paris nr. 692024722 R.C.S. Paris)

Vorstand: Jean-Francois Abadie (Generaldirektor); Vorsitzender des Verwaltungsrats: Jean-Yves Hocher

Branch Management: Bastien Charpentier (bis 31.8.2017), Thies Clemenz (Sprecher) (seit 1.9.2017), Dr. Holger Sepp, Philippe Durand (bis 31.1.2018), Christian Nolot,  
Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 229834

© 2018 CACEIS Bank S.A., Germany Branch.