

# UBS (D) Euroinvest Immobilien

## Der Europäische Core-Immobilienfonds für institutionelle Investoren

UBS Real Estate Funds

### Fondscharakteristika

Fondsname	UBS (D) Euroinvest Immobilien
Fondsauflage	28.9.1999
Rechnungswährung	EUR
Geschäftsjahresabschluss	31. August
Total Expense Ratio (TER)	0,88% p.a. <sup>1</sup>
Benchmark	Keine repräsentative Benchmark verfügbar.
ISIN	DE0009772616
Wertpapierkenn-Nr.	977 261

<sup>1</sup> Für das Geschäftsjahr 1.9.2008–31.8.2009

### Portfeuillekennzahlen

	2 Jahre	3 Jahre	5 Jahre
Beta	–	–	–
Korrelation	–	–	–
Volatilität*			
– Fonds	0,66%	0,89%	0,86%
Sharpe Ratio**	2,60	2,93	2,35

\*Annualisierte Standardabweichung; \*\*Risk Free Rate 3,51%

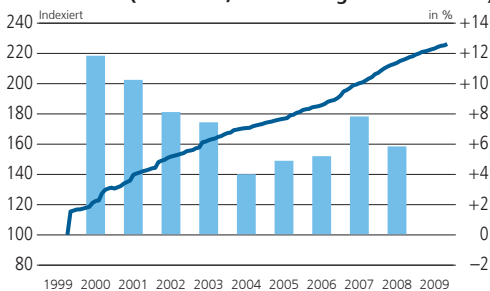
### Aktuelle Daten

Inventarwert 30.10.2009	EUR	15,67
– Höchst letzte 12 Monate	EUR	15,71
– Tiefst letzte 12 Monate	EUR	15,13
Fondsvermögen in Mio.	EUR	2 503,55
Immobilienvermögen in Mio. brutto	EUR	3 244,36 <sup>1</sup>
Letzte Ausschüttung 1.12.2008	EUR	0,59
Ausschüttungsrendite		4,10%
Vermietungsquote		90,90% <sup>2</sup>
Anzahl der Liegenschaften		60

<sup>1</sup> Das über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilienvermögen (brutto) entspricht der Summe der Verkehrswerte (anteilig) aller über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.

<sup>2</sup> Stand per 30.9.2009

### Performance (Basis EUR, nach Abzug von Gebühren)



— Indexierte Performance (linke Skala)  
■ Jährliche Performance (rechte Skala)

Diese Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Global Asset Management

### Fondsbeschreibung

- Der Fonds ist als Core-Produkt konzipiert und investiert in qualitativ hochwertige Büroimmobilien in europäischen und regionalen Hauptstädten.
- Das Anlageziel des Fonds ist es, eine kontinuierliche, überdurchschnittliche und risikoadjustierte Wertentwicklung zu erreichen.
- Zielgruppe des Fonds sind institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen und Family Offices, die langfristig anlegen.
- Die Akquisition und das Asset Management des Fonds erfolgt durch eigene Immobilien-Spezialisten mit lokalen Büros in London, Paris, Madrid, Mailand, München, Zürich, Basel, Amsterdam und Frankfurt.

### Hauptvorteile

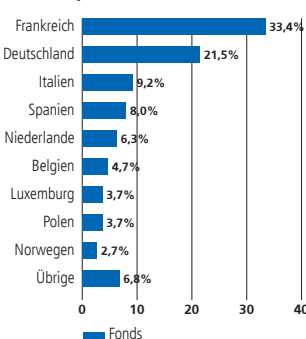
- Beteiligung an internationalem Immobilienportfolio ohne eigenen Verwaltungsaufwand.
- Geringe Verwaltungskosten.
- Breite regionale Diversifizierung.
- Der Fonds investiert ausschließlich in Qualitätsimmobilien mit Mietern guter Bonität.
- Der Fonds verfolgt zudem eine sogenannte Responsible Property Investment (RPI) Strategie\*

\* Die Konsequenzen des Klimawandels, des Ressourcenverbrauches und der sozialen Folgen unseres wirtschaftlichen Handelns werden immer gravierender und beeinflussen zunehmend Erfolg und Risiko von Investitionen. Daher ist die Ausrichtung des Fondsmanagements am Konzept der Nachhaltigkeit gesellschaftlich und wirtschaftlich geboten. Alle Maßnahmen des RPI folgen dem Prinzip einer erhöhten Nachhaltigkeit bei verbesserter, mindestens jedoch gleich bleibender Rentabilität des Fonds.

### Risiken

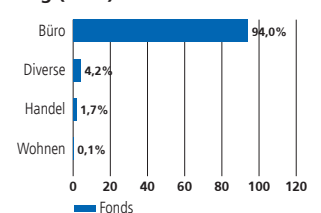
Änderungen der Mieteinnahmen sowie der Immobilienwerte, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren beeinflussen den Wert der Fondsanteile der UBS Real Estate Funds. Eine Anlage in diesen Fonds eignet sich somit nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -fähigkeit. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Jeder Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

### Geografische Streuung (mit Bauvorhaben)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Stand per 31.8.2009

### Art der Nutzung (in %)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Stand per 31.8.2009

### Performance nach Abzug von Gebühren

in %	2005	2006	2007	2008
Fonds (EUR)	4,90	5,21	7,83	5,85

### Kumulierte Performance nach Abzug von Gebühren

in %	5 Jahre	3 Jahre	1 Jahr	Ø p.a. 5 Jahre
Fonds (EUR)	30,87	19,53	3,97	5,53



# UBS (D) Euroinvest Immobilien Glossar

## Benchmark

Index, der einem Fonds als Vergleichsbasis für die Performance dient. Auch Referenzindex oder Vergleichsindex genannt.

## Beta

Ein Risikomass, das angibt, wie sensitiv eine Anlage, z.B. ein Fonds, auf Marktbelegungen reagiert, die durch die jeweilige Benchmark repräsentiert werden. Ein Beta von 1,2 besagt beispielsweise, dass man beim Fonds eine Wertveränderung von 12% erwarten kann, wenn man für den Markt eine Veränderung von 10% prognostiziert. Der Zusammenhang beruht auf historischen Daten und gilt nur approximativ. Er ist umso enger, je höher die Korrelation zwischen der Benchmark und dem Fonds ist.

## Derived Management Fee

Die Derived Management Fee entspricht in etwa dem Teil der pauschalen Verwaltungskommission (Pauschalgebühr), der für die effektive Vermögensverwaltung vergütet wird. Die hier ausgewiesene Derived Management Fee wird als Prozentsatz p.a. vom Fondsvermögen gezeigt (siehe auch die Beschreibung von «Pauschale Verwaltungskommission (Pauschalgebühr)»).

## Duration

Die Duration bezeichnet die durchschnittliche Zeitdauer der Kapitalbindung einer Anleihe. Im Gegensatz zur Restlaufzeit wird beim Konzept der Duration auch die zeitliche Struktur der Kapitalrückflüsse (z.B. Couponrückzahlungen) berücksichtigt. Die durchschnittliche Duration des Portefeuilles ergibt sich aus dem gewichteten Mittel der Duration der einzelnen Titel. Die «modifizierte Duration» wird von der Duration abgeleitet und stellt ein Risikomass dar, mit dem die Sensitivität von Anleihen und Anleihenportefeuilles auf Zinssatzveränderungen geschätzt werden kann. So führt die Erhöhung (Senkung) des Zinsniveaus um 1% etwa zu einem prozentualen Rückgang (Anstieg) des Kurses im Ausmass der modifizierten Duration. Beispiel: Die modifizierte Duration eines Fonds beträgt 4,5, die theoretische Verfallrendite 5,3%. Fällt die theoretische Verfallrendite im Beispiel durch den Rückgang des Zinsniveaus um 1% auf 4,3%, so steigt der Fondskurs um rund 4,5%. Bei Anleihen- und Strategiefonds wird die Duration auf allen Festverzinslichen angegeben.

## Floor oder Kapitalerhaltungswert

Wertuntergrenze, unter die das investierte Kapital an einem bestimmten Stichtag nicht sinken soll.

## Investment Grade

Bezeichnung für Wertpapiere mit einem Rating zwischen BBB und AAA. Die Bezeichnung bedeutet, dass die Kreditqualität zufriedenstellend oder gut ist.

## Korrelation

Mass für die Parallelität der Preisentwicklung verschiedener Anlagekategorien oder -instrumente. Die Korrelation quantifiziert die Stärke des Zusammenhangs und kann Werte zwischen -1 und +1 aufweisen. Je näher der Koeffizient bei 1 liegt, desto stärker ist der Zusammenhang. Liegt der Wert bei -1, bewegen sich die Anlagen und die Benchmark gegenläufig. Bei einem Wert von 0 besteht kein Zusammenhang.

## Pauschale Verwaltungskommission (Pauschalgebühr)

UBS wendet für die meisten Wertschriften- und Geldmarktfonds eine sogenannte pauschale Verwaltungskommission an, welche dem Fondsvermögen belastet wird. Diese Kommission deckt sämtliche im Zusammenhang mit der Leitung, Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie dem Vertrieb des Fonds anfallenden Kosten (Druck der Prospekte, Jahres- und Halbjahresberichte, Kosten der Revisionsstelle und Kurspublikationen, Gebühren der Aufsichtsbehörde etc.). Einzige die aus der Verwaltung des Fondsvermögens anfallenden Transaktionskosten (marktkonforme Courtagen, Gebühren, Abgaben etc. sowie allfällige Steuern) sind darin nicht enthalten. Die pauschale Verwaltungskommission von UBS ist umfassend und in ihrer Ausgestaltung sehr kundenfreundlich.

Sie kann nicht mit den oftmals ähnlich bezeichneten Gebühren anderer Anbieter verglichen werden, da bei diesen häufig nur ein Teil der effektiv anfallenden Kosten berücksichtigt wird. Siehe auch «Verwaltungsgebühr». Die pauschale Verwaltungskommission wird nicht dem Anleger, sondern direkt dem Fondsvermögen belastet.

## Sharpe Ratio

Die Sharpe Ratio drückt aus, mit einem wie viel höheren (bzw. niedrigeren) Ertrag ein Investor im Vergleich zum risikofreien Zinssatz (z.B. Sparzins) pro Risikoeinheit (Volatilität) rechnen kann. Der risikofreie Zinssatz ändert sich von Währung zu Währung.

## Swing Pricing

«Swing Single Pricing» (SSP) ist eine fortschrittliche Methode zur Berechnung des Nettoinventarwertes von Fonds. Mittels SSP erhält ein Fonds die nötigen Mittel zum Begleichen der täglichen Transaktionskosten, die durch Zeichnung und Rücknahmen von ein- und aussteigenden Anlegern verursacht werden. Die bestehenden Anleger werden aufgrund des SSP nicht mehr indirekt für die Transaktionskosten aufkommen müssen, da beim SSP die Belastung der Transaktionskosten in die Berechnung des Nettoinventarwertes direkt integriert wird und diese Kosten somit von den ein- und aussteigenden Anlegern getragen werden. Beim SSP wird der Nettoinventarwert (NAV) täglich um die Nettotransaktionskosten bereinigt, wobei sich die Richtung des «Swing» aus dem täglichen Nettokapitalfluss ergibt. Bei einem Nettokapitalzufluss wird der «Swing-Faktor» für die Zeichnung von Fondsanteilen zum NAV hinzugerechnet. Bei einem Nettoabfluss wird der «Swing-Faktor» für die Rücknahme von Fondsanteilen vom NAV abgezogen. In beiden Fällen gilt für alle ein- und aussteigenden Anleger an einem bestimmten Tag derselbe NAV. Die zur Anpassung des NAV verwendeten «Swing-Faktoren» richten sich nach den externen Courtagen, den Steuern und Abgaben sowie den geschätzten Spannen zwischen den Geld- und Briefkursen derjenigen Transaktionen, die der Fonds entsprechend den Zeichnungen oder Rücknahmen eines Tages durchführt. Die Performancezahlen und Portfeuillestatistiken werden auf Basis des angepassten NAV durchgeführt.

## TER (Total Expense Ratio)

Die Gesamtkostenquote entspricht dem Verhältnis zwischen den Gesamtkosten und der durchschnittlichen Grösse eines Fonds während eines Geschäftsjahres. Als Kosten gelten dabei alle Aufwendungen gemäss Erfolgsrechnung, einschliesslich Management-, Verwaltungs-, Depot-, Revisions-, Rechts- und Beratungsgebühren.

## Titelankaufsspesen

Bei einigen Fonds werden aufgrund der Besonderheiten ihrer Konstruktion zusätzlich zur Ausgabekommission sogenannte Titelankaufsspesen erhoben. Diese Kommission fliesst dem Fonds zu und dient dazu, die beim Ankauf von Wertschriften entstehenden Kosten abzudecken. Titelankaufsspesen werden bei den Absicherungsfonds erhoben.

## Tracking Error

Mass für die Abweichung der Fondsrendite zur Rendite der Benchmark über einen bestimmten Zeitraum. Ausgedrückt in Prozent. Der Tracking Error ist umso kleiner, je passiver der Fonds verwaltet wird.

## Volatilität

In der Portfoliotheorie wird das Risiko einer Anlage mit der Höhe der Ertragschwankungen (Volatilität) gemessen. Risiko und Ertrag stehen in direktem Zusammenhang: Die Portfoliotheorie nach Markowitz unterstellt, dass ein höherer Ertrag nur mit einem grösseren Risiko erkauft werden kann.

## Ihre Kontaktmöglichkeiten

- Telefon: +49-69-1369 5300
- Besuchen Sie uns im Internet: [www.ubs.com/deutschlandfonds](http://www.ubs.com/deutschlandfonds)
- Kontaktieren Sie Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater

**Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.** UBS Immobilienfonds deutschen Rechts. Prospekte, vereinfachte Prospekte, die Satzung bzw. Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Theatinerstraße 16, 80333 München bzw. bei CACEIS Bank Deutschland GmbH, München angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.  
© UBS 2009. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.