

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Monatsreporting



30. September 2009

Executive Summary

Liebe Anleger,

In diesem Berichtsmonat konnten wir den Verkauf des Objektes Berlin – Kurfürstendamm an die Nürnberger Lebensversicherung AG abschließen. Die Immobilie wurde im Jahr 2002 für das Portfolio des UBS (D) Euroinvest Immobilien erworben. Das fast voll vermietete Gebäude befindet sich in zentraler Lage am Kurfürstendamm 40-41 und verfügt über ca. 7.200 m² Büro- und Einzelhandelsfläche.

Bewertungsergebnisse

Eine geringfügig positive Wertänderung ist das Ergebnis der Nachbewertung beim Objekt Paris, „Le Diagonal“ (EUR +0,3 Mio.).¹

Eine Abwertung ergab sich beim Objekt Barcelona, WTC Almeda Park Phase II, Geb. 7 (EUR -1,0 Mio.)¹, was auf eine Reduzierung des nachhaltigen Mietniveaus zurückzuführen ist. Weitere geringfügige Änderungen beim Verkehrswert waren bei den Objekten Oslo, Grev Wedels Plass 9 (EUR -0,4 Mio.) und Paris “Charles de Gaulle” (EUR -0,2 Mio.)¹ zu verzeichnen.

Bei allen sonstigen Nachbewertungen ergaben sich keine Wertänderungen.

Anpassung der Peer-Group

Im Rahmen eines regelmäßigen Reviews wurde die zuletzt definierte Peer-Group des UBS (D) Euroinvest Immobilien überprüft. Hierzu wurde die Struktur aller offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht und im Ergebnis dessen die Peer-Group angepasst. Da der UBS (D) Euroinvest Immobilien ein auf die Asset-Klasse Büroimmobilien fokussierter Pan-Europa-Fonds ist, wurden folgende drei Auswahlkriterien für die Peer-Group festgelegt:

1. Asset Allocation: Europa (Europa-Anteil UBS (D) Euroinvest Immobilien: 100%)
2. Nutzungsarten: Büro-Anteil > 60% (UBS (D) Euroinvest Immobilien: ca. 87%)
3. Rückstellungen für latente Steuern: mindestens 60% (UBS (D) Euroinvest Immobilien: 100%)

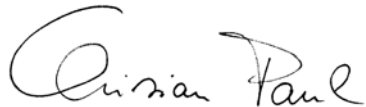
¹ Nach Rückstellungen für latente Steuern

Executive Summary

Insgesamt haben die folgenden Fonds die Auswahlkriterien erfüllt:

- hausInvest europa
- Deka-ImmobilienEuropa
- DEGI EUROPA
- WestInvest InterSelect
- INTER ImmoProfil

Diese fünf Fonds bilden damit die neue Peer-Group des UBS (D) Euroinvest Immobilien. Eine Übersicht der neuen Peer-Group finden Sie auf Seite 14.



Christian Paul
(Senior Portfolio Manager)

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Fondscharakteristika

Fondsauflage	28.9.1999
Rechnungswährung	EUR
Geschäftsjahresabschluss	31. August
Total Expense Ratio (TER) ¹	0,68% p.a.
ISIN	DE0009772616
WKN	977261

Aktuelle Daten

Fondsvermögen	2.569,26 Mio. EUR
Inventarwert	15,61 EUR
Anzahl der Liegenschaften	62
Immobilienvermögen (brutto) ²	3.288,12 Mio. EUR
Vermietungsquote	90,90%
Letzte Ausschüttung	1.12.2008
Ausschüttungsrendite	4,10%

Performance

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
	4,03%	19,39%	30,73%	5,51%

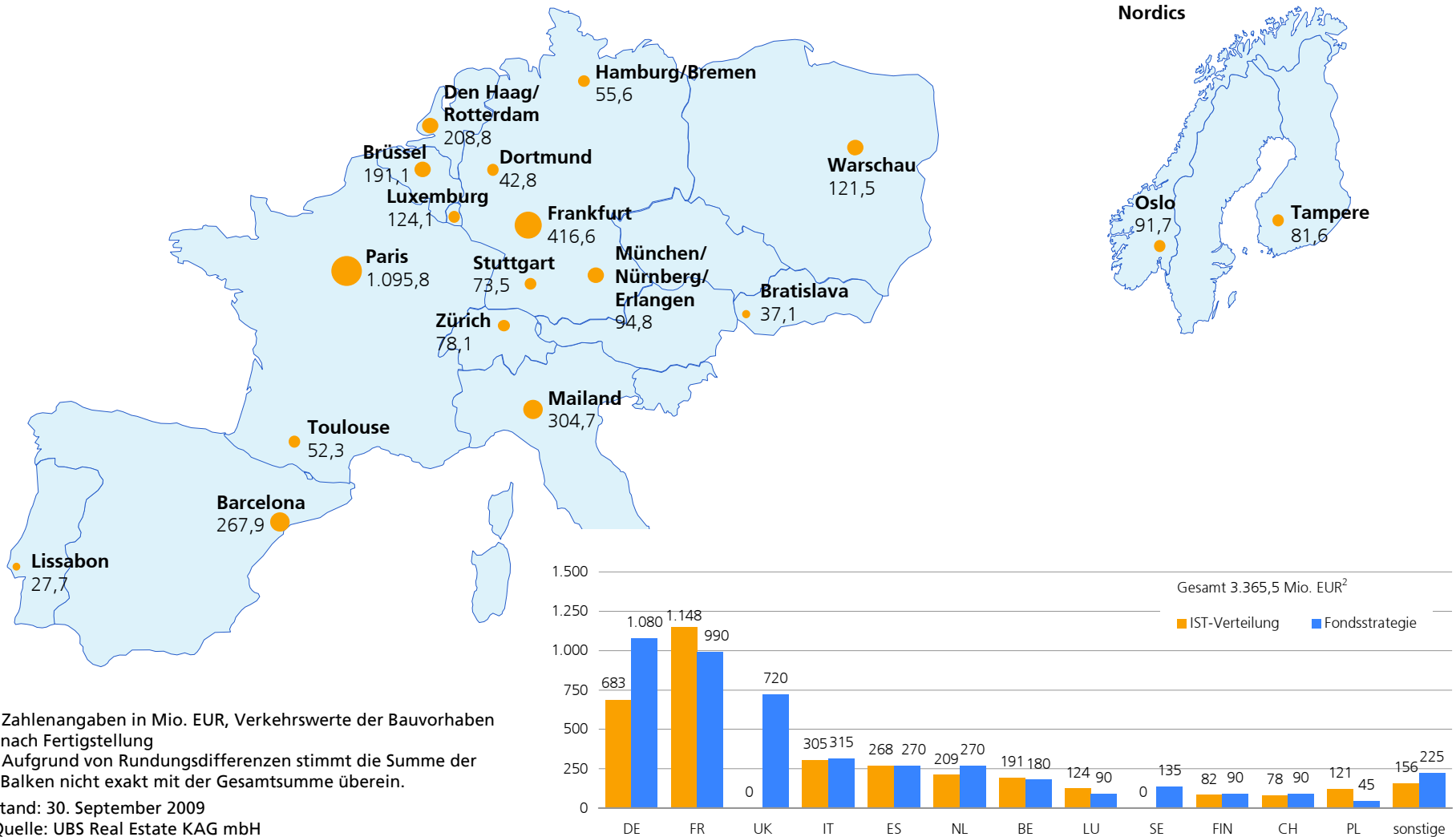
¹ Für das Geschäftsjahr 1.9.2007 – 31.8.2008

² Berechnung auf Basis der Summe der Verkehrswerte, wobei die Verkehrswerte der Immobilien in den Beteiligungen gemäß Beteiligungsanteil eingerechnet werden

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

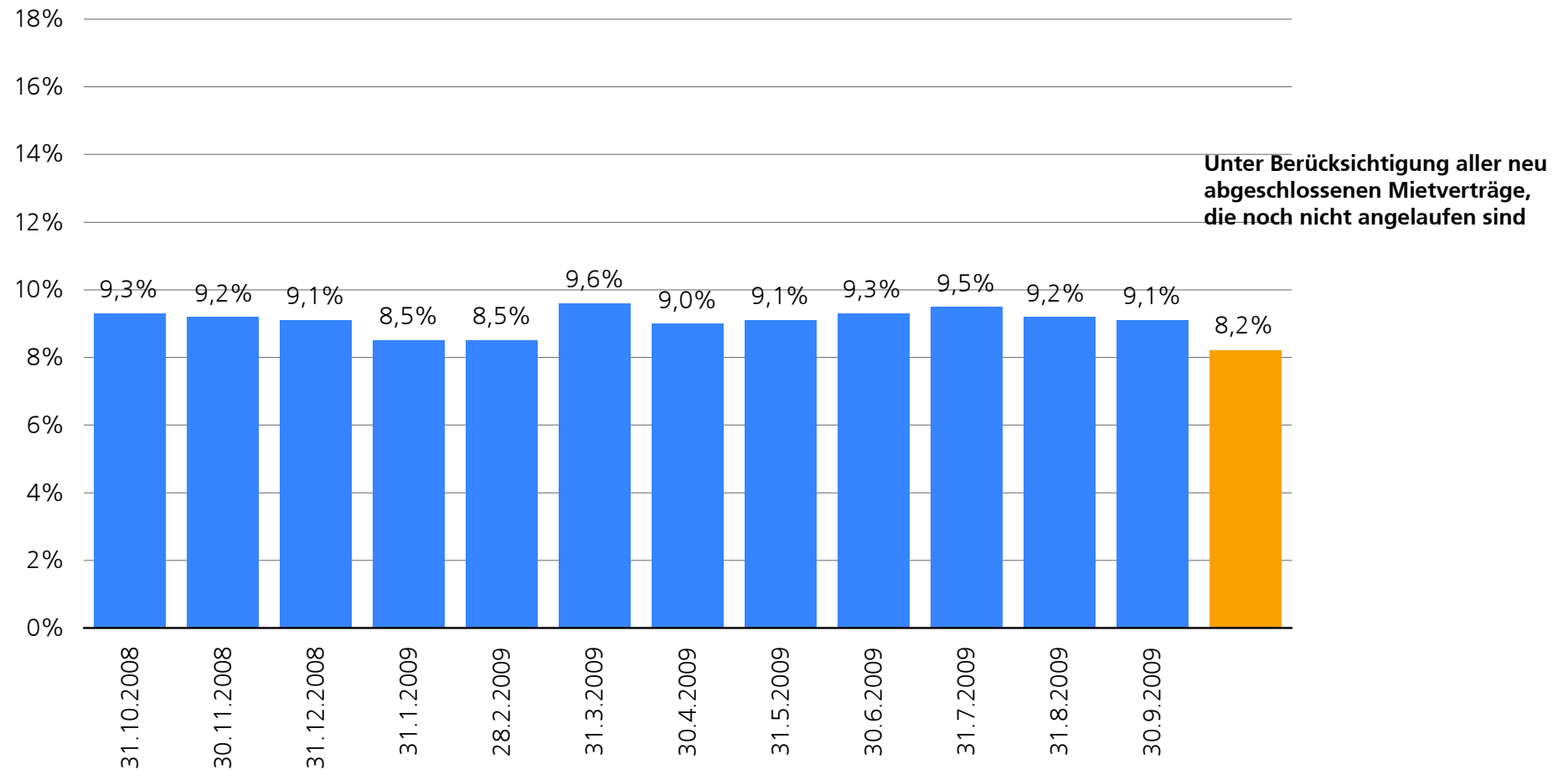
Verteilung der Immobilieninvestments¹



¹ Zahlenangaben in Mio. EUR, Verkehrswerte der Bauvorhaben nach Fertigstellung
² Aufgrund von Rundungsdifferenzen stimmt die Summe der Balken nicht exakt mit der Gesamtsumme überein.
 Stand: 30. September 2009
 Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Leerstand¹

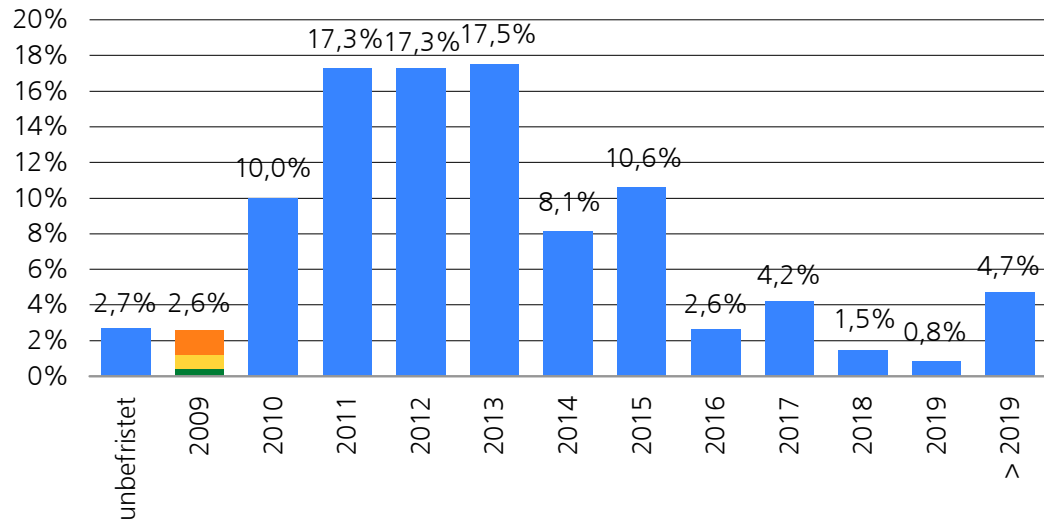


¹ In % der Bruttomieten (ohne Stellplätze)

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Auslaufende Mietverträge in 2009¹



- Offen
- In Verhandlung
- Abschluss wahrscheinlich

Objekt	Anteil 2009	Status
Mailand, Bicocca	1,4%	●
Mainz, Rheinstraße 4	0,5%	●
Barcelona, WTC Almeda Park Phase I	0,4%	●
Frankfurt am Main, Lurgiallee 6	0,1%	●
Warschau, Ilmet	0,1%	●
Sonstige Objekte	0,1%	●
Gesamt 2009	2,6%	

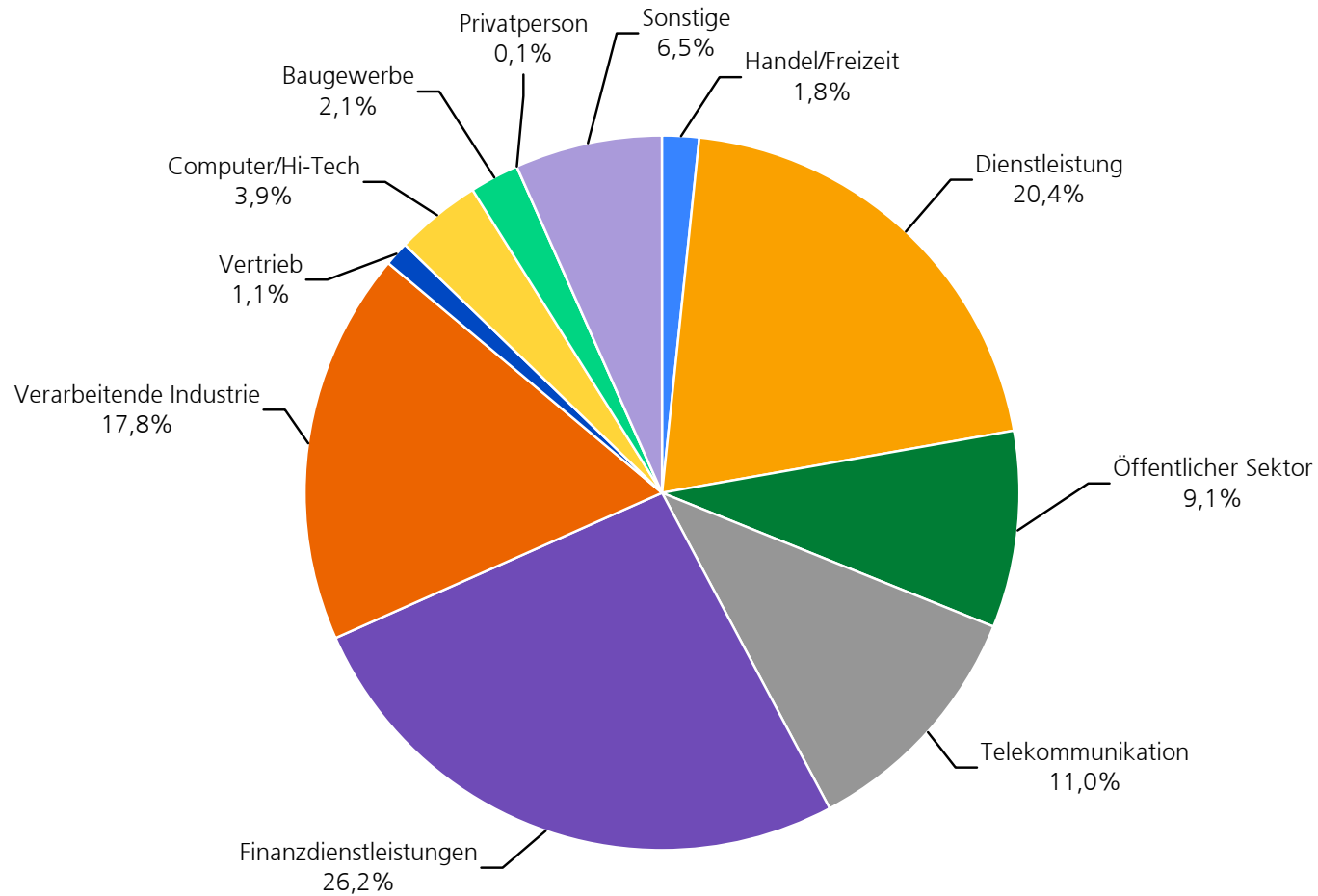
¹ Basis Nettomieten

Stand: 30. September 2009

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Mieterstruktur: Branchen¹

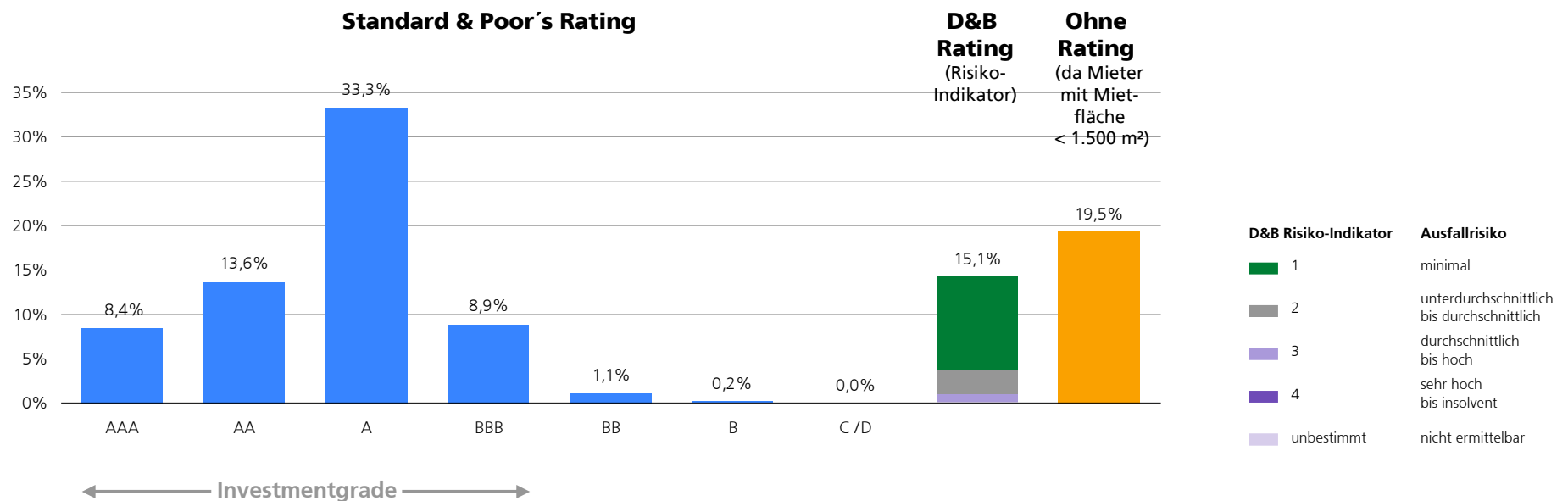


¹ Basis Nettomieten; Update jeweils zum Quartalsende
Stand: 30. September 2009
Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Risk Reporting

Mieterstruktur: Rating¹

- ◆ Ca. 65% aller Mieter verfügen über ein S&P-Rating
- ◆ Für 15% der Mieter wurde der D&B Risiko-Indikator bestimmt
- ◆ Für ca. 20% aller Mieter wurde keine Analyse durchgeführt, da deren Mietfläche kleiner als 1.500 m² ist



¹ Basis Nettomieten; Standard & Poor's Rating bzw. D&B Risiko-Indikator für Mieter mit Mietfläche ≥ 1.500 m²

Stand: 30. September 2009

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Finanzdaten - Eckdaten

Fondsvermögen	31.8.2009		30.9.2009		Veränderung
	gesamt Mio. EUR	in % zum FV	gesamt Mio. EUR	in % zum FV	in %
Liegenschaften	2.405,7	95	2.378,4	93	- 2
Beteiligungen	785,1	31	787,7	31	- 0
Liquiditätsanlagen	431,7	17	526,2	20	+ 3
Sonstige Vermögensgegenstände	166,4	7	162,2	6	- 1
Brutto-Fondsvermögen	3.788,9	150	3.854,5	150	+ 0
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.260,4	-50	-1.285,2	-50	- 0
Fondsvermögen (FV)	2.528,5	100	2.569,3	100	

Liquiditätsentwicklung

in Mio. EUR	Okt. 08	Nov. 08	Dez. 08	Jan. 09	Feb. 09	Mrz. 09	Apr. 09	Mai. 09	Jun. 09	Jul. 09	Aug. 09	Sep. 09
Bruttoliquidität Monatsanfang	504	369	367	296	250	260	256	255	253	369	492	432
Zufluss	317	2	29	7	5	0	1	2	34	72	49	72
Abfluss	-465	0	-93 ¹	0	0	0	0	0	0	0	-140	-36
Objektkäufe/Bauvorhaben	-15	0	11	-64	0	0	-15	-2	-5	-4	-4	0
Objektverkäufe	0	0	0	0	0	0	0	0	87	0	0	26
Aufnahme/Rückführung FK	12	0	1	0	0	0	3	3	8	28	25	28
Sonst. Forderungen/Sonst. Verb.	10	-9	-26	5	-2	-8	4	-11	-16	16	-11	-2
Erträge des Fonds	6	5	7	6	7	4	6	6	8	11	21	6
Bruttoliquidität Monatsende	369	367	296	250	260	256	255	253	369	492	432	526

¹ Ausschüttung

Finanzdaten - Performance

Performance						
	IST GJ 2008/2009		IST 31.08.2009 - 30.9.2009		YTD 31.8.2009 - 30.9.2009	
	Wert Mio. EUR	Rendite	Wert Mio. EUR	Rendite	Wert Mio. EUR	Rendite
Mietertrag Liegenschaften (brutto)	150,3	6,5%	12,7	0,5%	12,7	0,5%
Nettomiettertrag	123,3	5,3%	10,2	0,4%	10,2	0,4%
Beteiligungen ¹	16,4	2,1%	0,4	0,0%	0,4	0,0%
Liquiditätserträge	7,6	2,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Sonstige Erträge	6,8	0,3%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Ergebnis vor Fin. und Verwaltungskosten	154,1	4,2%	10,7	0,3%	10,7	0,3%
Zinsaufwendungen	-43,0	4,9%	-3,4	0,3%	-3,4	0,3%
Kosten der Verwaltung des SV	-22,2	0,9%	-1,8	0,1%	-1,8	0,1%
Ordentliches Ergebnis	88,9	3,6%	5,5	0,2%	5,5	0,2%
Ertragsausgleich	0,3		1,8		1,8	
Ordentliches Ergebnis nach Ertragsausgleich	89,2		7,3		7,3	
Liegenschaften	-3,7	-0,2%	-2,5	-0,1%	-2,5	-0,1%
Beteiligungen	-55,3	-6,9%	1,6	0,2%	1,6	0,2%
Sonstige und a.o. Ergebnis	76,0	3,0%	-0,3	0,0%	-0,3	0,0%
Bewertungsergebnis	17,0	0,7%	-1,2	-0,1%	-1,2	-0,1%
Gesamtergebnis (BVI-Methode)	106,2	4,3%	6,1	0,1%	6,1	0,1%

Performance nach BVI Methode			
	FGJ 06/07	FGJ 07/08	FGJ 08/09
Performance nach BVI-Methode	7,4%	6,8%	4,3%
Ausschüttungsrendite	4,7%	4,1%	

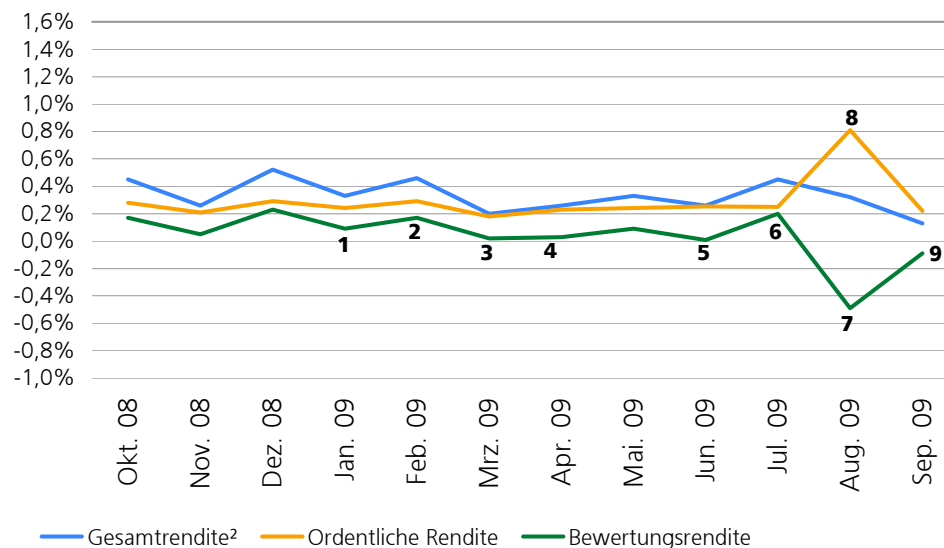
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

¹ inklusive Zinsen aus Gesellschafter-Darlehen

Finanzdaten - Performance

Erläuterung zur Performanceentwicklung 1.10.2008 – 30.9.2009

1. Einwertung Oslo „Grev Wedels Plass 9“: + EUR 0,4 Mio.
2. Aufwertungen Paris „Le Picasso“: + EUR 4,4 Mio.¹; Paris, St. Denis „Cap Pleyel I“ und „Cap Pleyel II“: + EUR 0,2 Mio.¹; Abwertung: Den Haag, Beatrixpark Phase III: - EUR 0,3 Mio.¹
3. Aufwertung Paris, „Les Portes d'Arcueil“, Gebäude A: + EUR 0,9 Mio.¹; Abwertungen: Nürnberg, Mittelstandszentrum, Teil A: - EUR 0,9 Mio.; Tampere „Tulli A“: - EUR 0,4 Mio.¹
4. Aufwertungen Zürich-Kloten: + EUR 0,4 Mio.¹; Hamburg, Überseering 33a: + EUR 0,4 Mio.; Dortmund, Märkisches Tor: + EUR 0,6 Mio.; Abwertungen Frankfurt Lurgiallee 10-12: - EUR 1,7 Mio.
5. Abwertungen Lissabon-Oeiras - EUR 0,2 Mio., Brüssel, „Atlantis-Corner“: - EUR 0,4 Mio., Frankfurt, Franklinstrasse: - EUR 0,5 Mio.
6. Aufwertungen Stuttgart, Löffelstrasse: + EUR 1,1 Mio., Mainz, „Fort Malakoff“: + EUR 1,3 Mio.; Einwertung Tampere, „Tulli D“: - EUR 0,3 Mio.
7. Aufwertungen Mailand, „Centro Leoni“: + EUR 7,3 Mio., Rotterdam, „De Brug“: + EUR 0,4 Mio.¹, Hamburg, Überseering 33: + EUR 0,4 Mio., Paris, „Arc et Ciel“: + EUR 0,3 Mio.¹; Einwertung Barcelona – San Cugat, „Vallsolana“ Gebäude D: - EUR 0,9 Mio.; Abwertung Paris, „Ex Libris“: - EUR 5,6 Mio.¹
8. Durch die vorgenommenen Ausschüttungen aus den Beteiligungen (EUR 13,4 Mio.) reduziert sich das Bewertungsergebnis um diesen Betrag, gleichzeitig erhöht sich das ordentliche Ergebnis in derselben Höhe
9. Aufwertung: Paris „Le Diagonal“: + EUR 0,3 Mio.¹; Abwertungen Barcelona, WTC Almeda Park Phase II, Geb. 7: - EUR 1,0 Mio.¹; Oslo, Grev Wedels Plass 9: - EUR 0,4 Mio.; Paris „Charles de Gaulle“: - EUR 0,2 Mio.¹



	Okt. 08	Nov. 08	Dez. 08	Jan. 09	Feb. 09	Mrz. 09	Apr. 09	Mai. 09	Jun. 09	Jul. 09	Aug. 09	Sep. 09	Gesamt 12 Monate
Gesamtrendite²	0,45%	0,26%	0,52%	0,33%	0,46%	0,20%	0,26%	0,33%	0,26%	0,45%	0,32%	0,13%	4,0%
Ordentliche Rendite	0,28%	0,21%	0,29%	0,24%	0,29%	0,18%	0,23%	0,24%	0,25%	0,25%	0,81%	0,22%	3,5%
Bewertungsrendite	0,17%	0,05%	0,23%	0,09%	0,17%	0,02%	0,03%	0,09%	0,01%	0,20%	-0,49%	-0,09%	0,5%

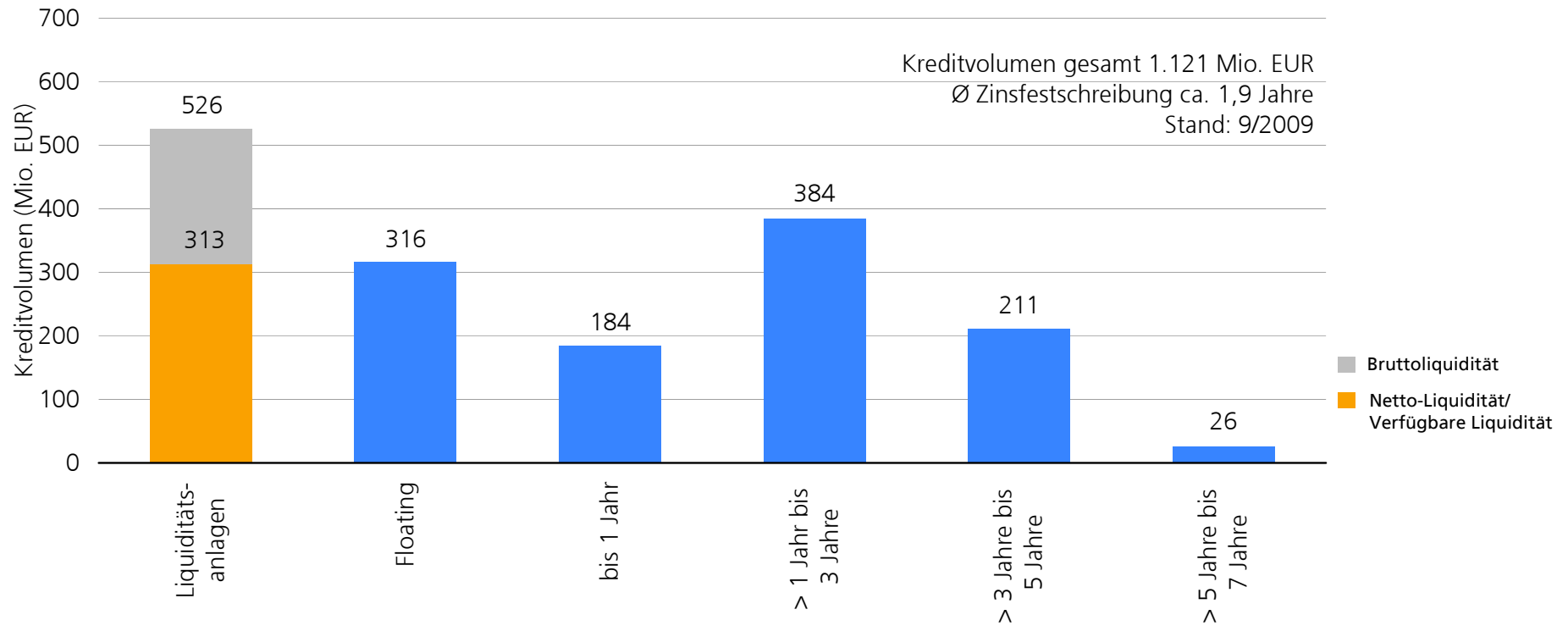
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

¹ Nach Rückstellung für latente Steuern

² Aufgrund der Vielzahl der durchgeführten Rundungen auf Monatsbasis entspricht die Summe der Einzelwerte nicht exakt der rollierenden 12-Monats-Performance.

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Finanzdaten - Zins- und Währungsrisiko



Alle Zahlenangaben in Mio. EUR

	Assets	Hedging		Netto	in % zum Fondsvermögen
		FX Geschäfte	Fremdkapital		
USD	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0%
CHF	80,9	36,2	43,6	1,1	0,0%
CZK	2,2	2,2	0,0	0,0	0,0%
PLN	10,7	0,0	11,7	1,0	0,0%
NOK	91,0	89,8	0,2	1,0	0,1%
Summe	185,0	128,4	55,5	3,1	0,1%

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Anleger

Investoren	31.10.2008		30.9.2009	
		in Mio. EUR (gerundet)		in Mio. EUR (gerundet)
Siemens Pensionskassen	30%	750	31%	790
Finanzdienstleister	21%	507	21%	531
Berufständische Versorgungswerke	15%	374	16%	400
Versicherungen	11%	272	11%	275
Dachfonds	10%	257	8%	192
Pensionskassen	5%	126	5%	128
Stiftungen	2%	54	4%	110
Wirtschaftsunternehmen	3%	64	3%	85
Kirchen	2%	37	2%	44
Kreditinstitute	1%	12	< 1%	13
Family Offices	1%	20	0%	0
	100%	2.475	100%	2.569

Fondsvergleich

Peer-Group¹

Fonds	Investment- gesellschaft	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
		30.9.2008 30.9.2009	30.9.2006 30.9.2009	30.9.2004 30.9.2009
		Wertentwicklung in %	Wertentwicklung in %	Wertentwicklung in %
		p. a.	kumuliert	p. a. kumuliert
UBS (D) Euroinvest Immobilien	UBS RE KAG	4,0	19,4	6,1 30,7
hausInvest europa	CRI	4,3	17,1	5,4 22,9
Deka-ImmobilienEuropa	DEKA IMMO	3,4	13,9	4,4 21,7
DEGI EUROPA	DEGI	2,9	11,9	3,8 16,6
WestInvest InterSelect	WESTINVEST	2,7	13,0	4,1 22,8
INTER ImmoProfil	iii-investments.	-0,6	8,3	2,7 15,6
Durchschnitt Peer-Group		2,5	12,8	4,1 19,9
				3,7

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

¹ Peer-Group Auswahlkriterien: 1. Asset Allocation: Europa; 2. Nutzungsarten: Office-Anteil > 60%; 3. Rückstellungen für latente Steuern: mindestens 60%.
Quelle: UBS Real Estate KAG mbH basierend auf Angaben des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Disclaimer

Dieses Material ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch und rein zu Informationszwecken erstellt worden. Es wurde nicht mit der Absicht erarbeitet, einen rechtlichen oder steuerlichen Rat zu geben. Wir haften nicht für die Vollständigkeit, die Verlässlichkeit und die Richtigkeit des Materials, wie aller sonstigen Informationen, die Ihnen dargestellt werden. Die Richtigkeit der Daten, die auf Grund veröffentlichter Informationen in dieser Präsentation enthalten sind, wurde vorausgesetzt, nicht aber von uns überprüft.

Es handelt sich nicht um einen Verkaufsprospekt und stellt auch keine Empfehlung oder Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Es spiegelt die Ansichten der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH wieder und kann ohne vorherige Mitteilung geändert werden, ohne dass jedoch eine Verpflichtung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Aktualisierung besteht.

Das Material ist vertraulich zu behandeln. Es wird als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Verfügung gestellt.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Abbildungen und/oder Beispiele für Immobilienanlagen dienen lediglich dazu, eine mögliche Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu veranschaulichen. Sie sind keinesfalls als Garantie für eine zukünftige Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu verstehen.

Bitte beachten Sie, dass von der Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht unbedingt auf die zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann und dass die Anleger ihren ursprünglichen Investitionsbetrag unter Umständen nicht zurückerhalten. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Bei Aussagen in diesem Dokument, die keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um zukunftsgerichtete Aussagen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf aktuellen Erwartungen, Schätzungen und Prognosen in Bezug auf die Branchen und Märkte, in denen die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH tätig ist. Sie unterliegen bestimmten Risiken und Unsicherheitsfaktoren, die bewirken könnten, dass die effektiven Ergebnisse letztendlich erheblich abweichen. Eine Verantwortlichkeit für den Eintritt der Annahmen müssen wir ausdrücklich ausschließen.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Zustimmung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH – für welche Zwecke auch immer – weder reproduziert, weiter verteilt noch verlegt werden.

Disclaimer

Die in dieser Publikation beschriebenen Anlagefonds können in verschiedenen Jurisdiktionen oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein.

Anteile der in dieser Publikation erwähnten Anlagefonds dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Verkaufsprospekte sowie Jahres- und Halbjahresberichte von Anlagefonds der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH können kostenlos bei UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Postfach 10 14 53, D-80088 München angefordert werden.

Kontaktinformation

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH

Postfach 10 14 53
Theatinerstrasse 16
D-80088 München
Tel. +49-89-206 095 0

www.ubs.com

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG

