

UBS (D) 3 Kontinente Immobilien*

Monatsreporting



* Künftig: UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

31. August 2009

Bericht des Fondsmanagements

Liebe Anleger,

die Fondsperformance für ein Jahr (BVI-Methode) lag in diesem Berichtsmonat bei 2,9% p. a. Das Fondsvermögen (netto) betrug rd. EUR 467,7 Mio.

Zu Anfang August erhielten Sie die für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008/2009 erwirtschaftete Ausschüttung von EUR 0,38 pro Anteil. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite i.H.v. rd. 4,5%. Das ist das zweitbeste Ergebnis seit der Fondsaufgabe im Oktober 2003 und spricht für die nachhaltige Ertragsstärke des UBS (D) 3 Kontinente Immobilien*.

Vermietungen

Die Leerstandsquote stand zum Ende des Berichtsmonats bei 12,2%. Grund für die Erhöhung ist der bestehende Leerstand im Objekt WTC Almeda Park, Barcelona, welcher nun nach Ablauf der 12-monatigen Karenzzeit in der Leerstandsaufstellung berücksichtigt ist. Für das Objekt „K1/K2“, Budapest konnten wir den Mietvertrag mit dem Hauptmieter über rd. 3.000 m² um weitere 5 Jahre verlängern. Bei dem Objekt „515 North State Street“, Chicago konnte ein Mietvertrag über rd. 760 m² abgeschlossen werden.

Bewertungen

Die Nachbewertung des Objektes „515 North State Street“, Chicago führte zu einer Abwertung i.H.v. rd. EUR 0,47 Mio. für den 44,9%-Anteil des UBS (D) 3 Kontinente Immobilien. Der Grund hierfür war die Erhöhung des Liegenschaftszinssatz um 20 bps. Bei der Liegenschaft WTC Almeda Park, Barcelona ergab die Nachbewertung zum 15. August eine Abwertung i.H.v. rd. EUR 0,93 Mio. Dabei wurde im Gutachten die nachhaltig erzielbare Miete herabgesetzt. Die Nachbewertung des Objektes „Business Carée“, Erlangen resultierte in einer Wertfortschreibung.



Axel Trescher
(Senior Portfolio Manager)

¹ Nach Rückstellung für latente Steuern

* Künftig: UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

UBS (D) 3 Kontinente Immobilien*

Kennzahlen

Fondscharakteristika

Fondsauflage	13.10.2003
Rechnungswährung	EUR
Geschäftsjahresabschluss	30. April
Total Expense Ratio (TER) ¹	0,94% p.a.
ISIN	DE0009772681
WKN	977268

Aktuelle Daten

Fondsvermögen	467,68 Mio. EUR
Inventarwert	10,69 EUR
Anzahl der Liegenschaften	26
Immobilienvermögen (brutto) ²	622,56 Mio. EUR
Vermietungsquote	94,90%
Letzte Ausschüttung	3.8.2009
Ausschüttungsrendite	4,50%

Performance

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Ø p.a. 5 Jahre
	2,85%	15,32%	24,43%	4,47%

¹ Für das Geschäftsjahr 1.5.2008-30.4.2009

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

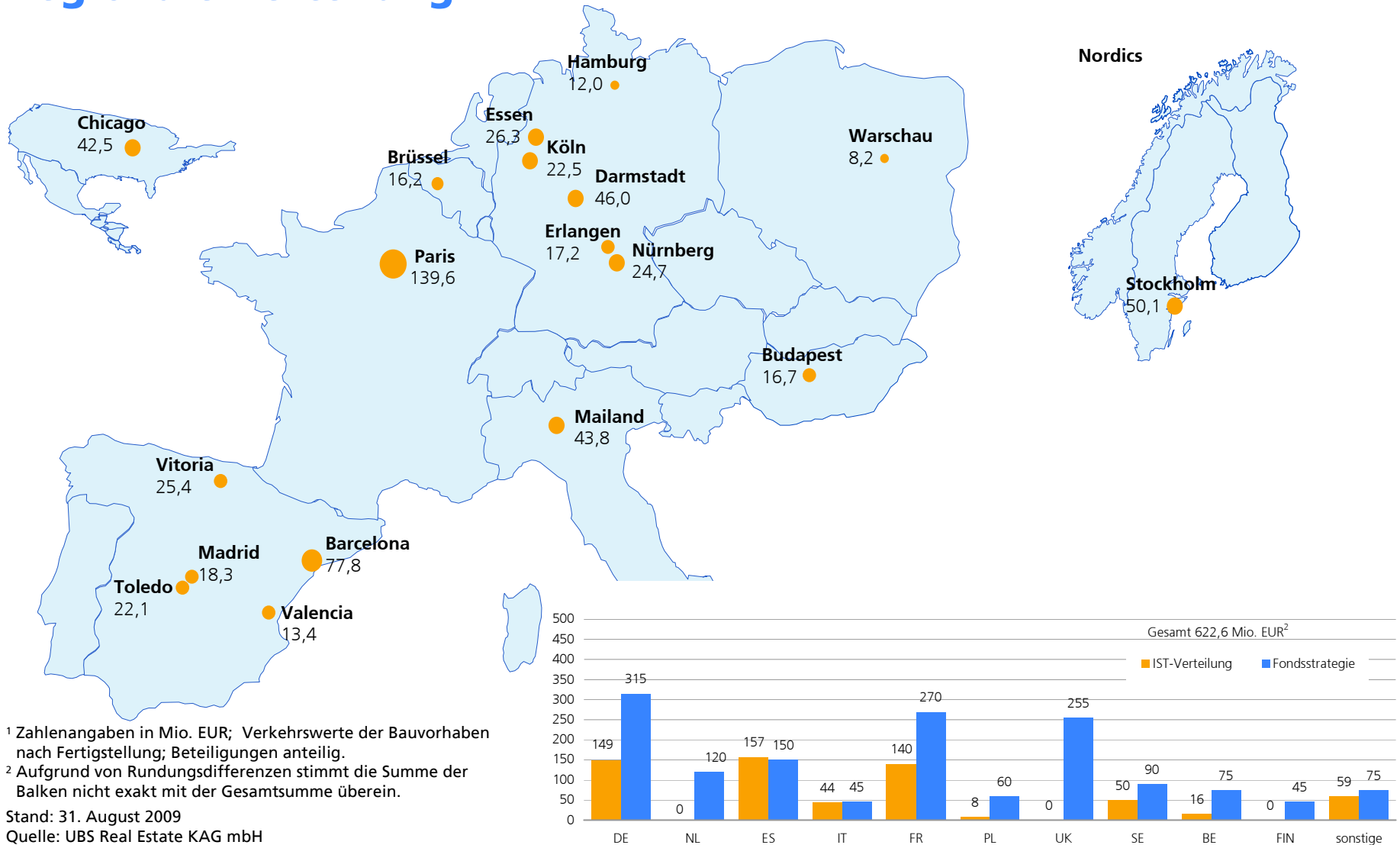
* Künftig: UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Stand: 31. August 2009

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Regionale Verteilung¹



¹ Zahlenangaben in Mio. EUR; Verkehrswerte der Bauvorhaben nach Fertigstellung; Beteiligungen anteilig.

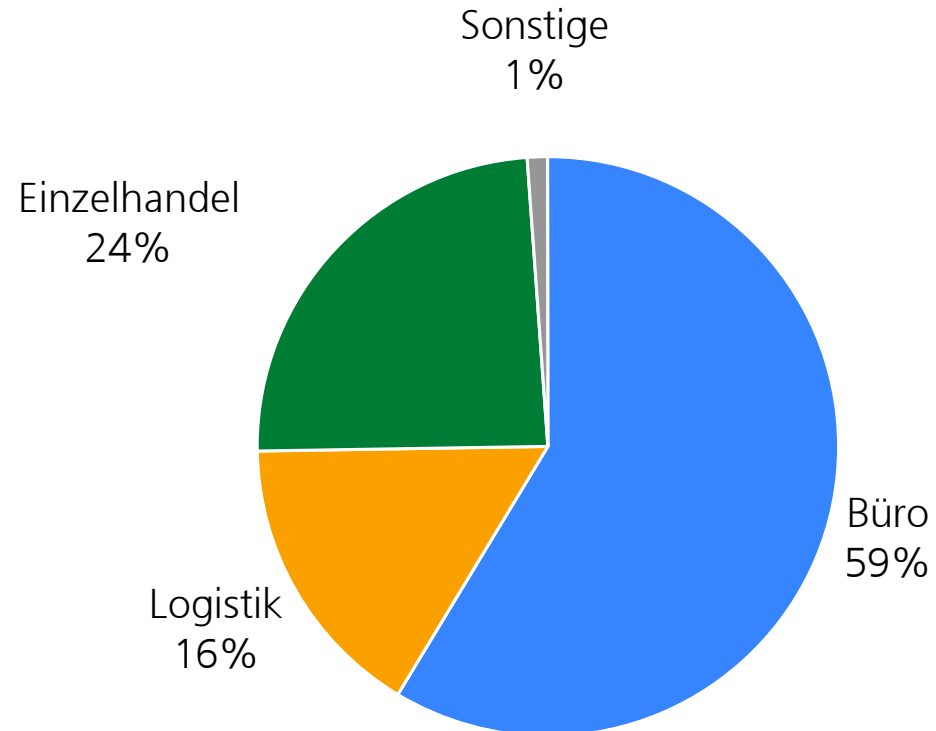
² Aufgrund von Rundungsdifferenzen stimmt die Summe der Balken nicht exakt mit der Gesamtsumme überein.

Stand: 31. August 2009

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

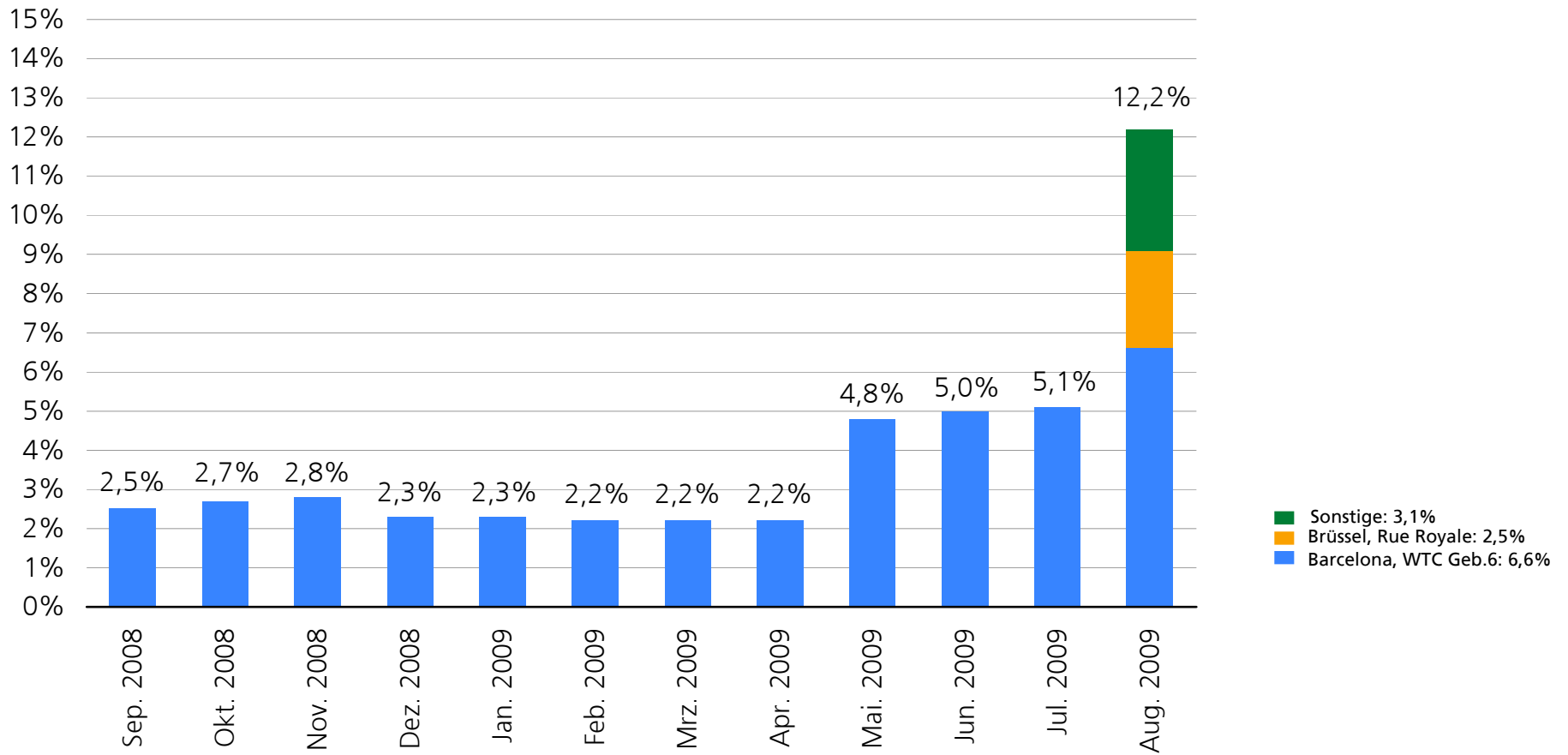
Sektorale Verteilung¹



¹ Zahlenangaben auf Basis der Verkehrswerte; Verkehrswerte der Bauvorhaben nach Fertigstellung; Beteiligungen anteilig, Nutzungsaufteilung lt. Gutachten
Stand: 31. August 2009
Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Leerstand¹

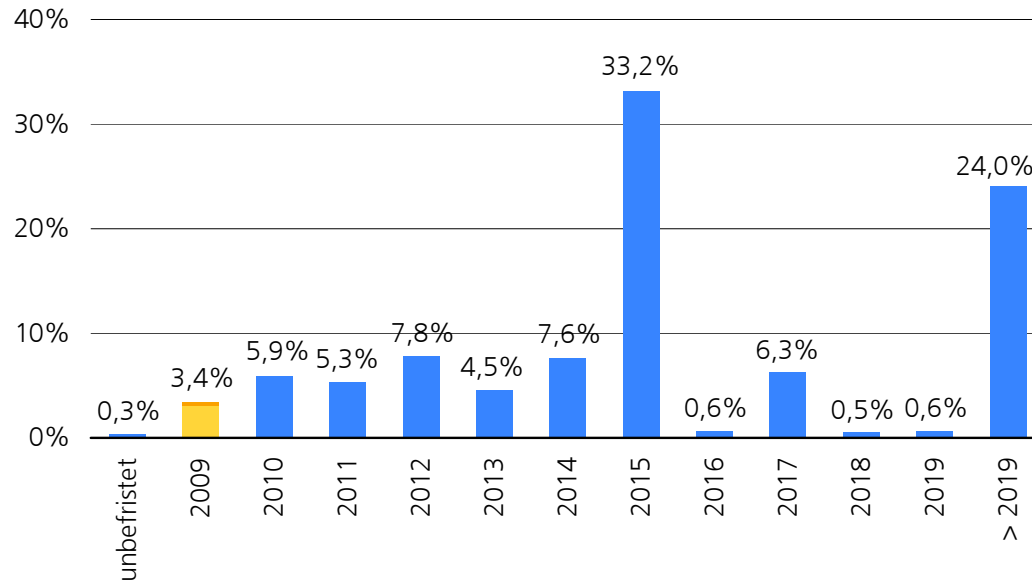


¹ in % der Bruttomieten (ohne Stellplätze)

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Auslaufende Mietverträge in 2009¹



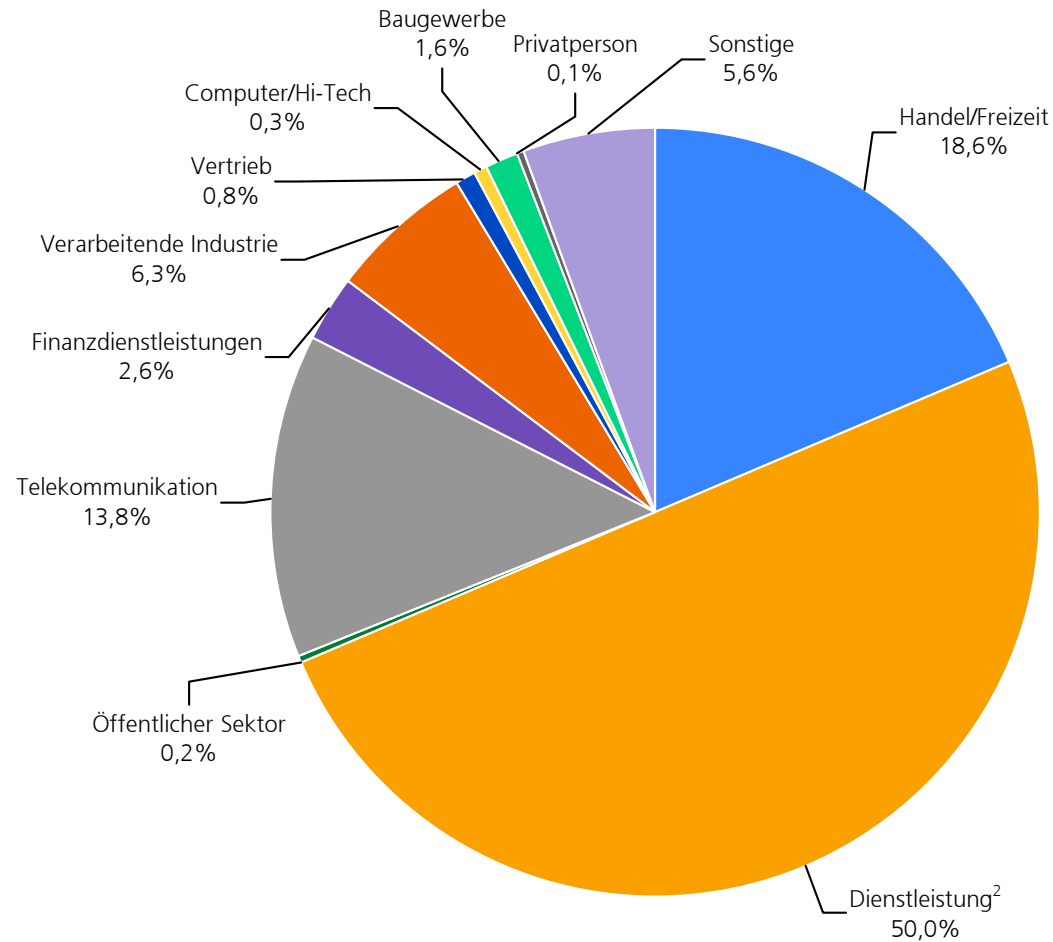
- Offen
- In Verhandlung
- Abschluss wahrscheinlich

Objekt	Anteil 2009	Status
Mailand - Torre Beta	2,7%	●
Brétigny-sur-Orge - Maison Neuve	0,3%	●
Darmstadt, Ludwigsplatz 6	0,2%	●
Chicago, North State Street 515	0,2%	●
Gesamt 2009	3,4%	

¹ Basis Nettomieten
 Stand: 31. August 2009
 Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Mieterstruktur: Branchen¹



¹ Basis Nettomieten

² Davon ca. 29% Ärzteorganisation im Objekt Chicago, ca. 36% Logistik-Objekte in Spanien

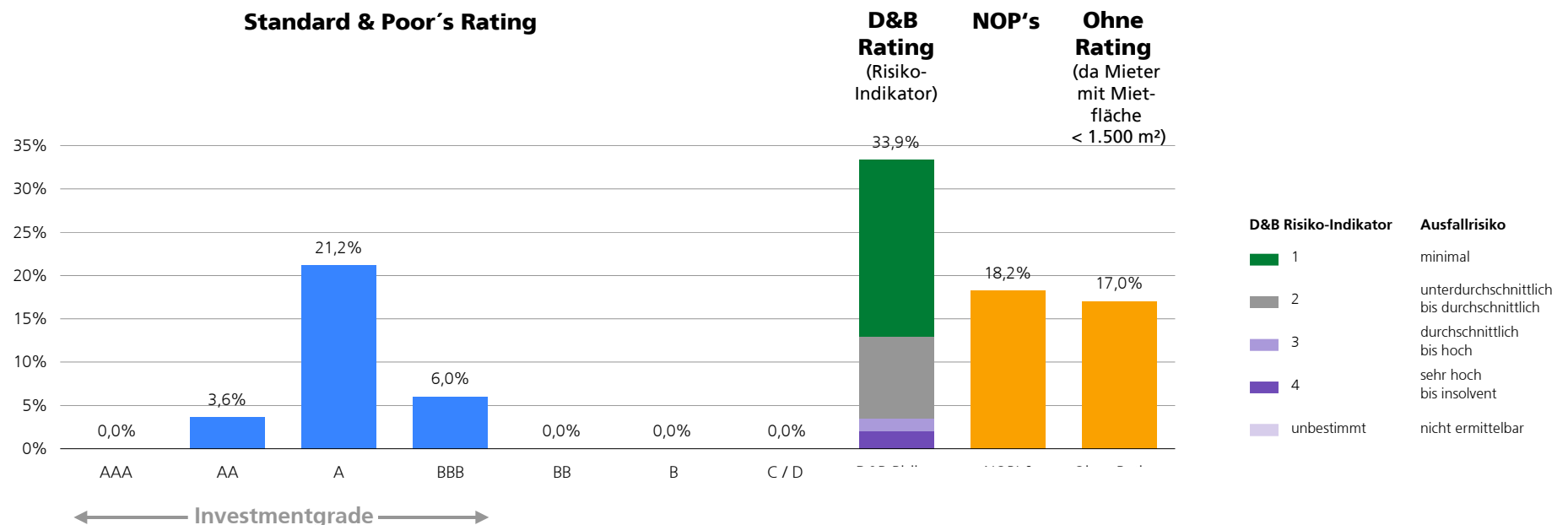
Stand: 30. Juni 2009

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Immobilien

Mieterstruktur: Rating¹

- ◆ Ca. 31% aller Mieter verfügen über ein S&P-Rating
- ◆ Für 34% der Mieter wurde der D&B Risiko-Indikator bestimmt
- ◆ Ca. 18% aller Mieter sind „Non Profit Organisations“ (NOP's)²
- ◆ Für 17% 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 $\geq 1.500 \text{ m}^2$

² Im Wesentlichen Ärzteorganisation im Objekt Chicago

Stand: 30. Juni 2009

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Finanzdaten - Eckdaten

Fondsvermögen	30.4.2009		31.8.2009		Veränderung in %
	gesamt Mio. EUR	in % zum FV	gesamt Mio. EUR	in % zum FV	
Liegenschaften	513,3	108	513,2	110	+ 2
Beteiligungen	42,3	9	41,4	9	- 0
Liquiditätsanlagen	90,1	19	79,8	17	- 2
Sonstige Vermögensgegenstände	41,6	9	58,8	12	+ 3
Brutto-Fondsvermögen	687,3	145	693,2	148	+ 3
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-211,6	-45	-225,5	-48	- 3
Fondsvermögen (FV)	475,7	100	467,7	100	

Liquiditätsentwicklung												
in Mio. EUR	Sep. 08	Okt. 08	Nov. 08	Dez. 08	Jan. 09	Feb. 09	Mrz. 09	Apr. 09	Mai. 09	Jun. 09	Jul. 09	Aug. 09
Bruttoliquidität Monatsanfang	301	240	101	73	98	83	83	89	90	97	99	94
Zufluss	0	46	0	0	0	0	0	0	5	1	1	3
Abfluss	-17	-189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-21 ¹
Objektkäufe/Bauvorhaben	-44	0	-36	37	0	0	0	0	0	0	0	0
Objektverkäufe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufnahme/Rückführung FK	0	0	-1	0	-14	0	0	0	0	0	-8	20
Sonst. Forderungen/Sonst. Verb.	-1	2	8	-13	-2	-1	5	-2	1	0	2	-16
Erträge des Fonds	1	2	1	1	1	1	1	3	1	1	0	0
Bruttoliquidität Monatsende	240	101	73	98	83	83	89	90	97	99	94	80

¹ Ausschüttung 21 Mio. EUR

Finanzdaten - Performance

Performance						
	IST GJ 2008/2009		IST 31.7.2009 - 31.8.2009		YTD 30.4.2009 - 31.8.2009	
	Wert Mio. EUR	Rendite	Wert Mio. EUR	Rendite	Wert Mio. EUR	Rendite
Mietertrag Liegenschaften (brutto) ¹	27,4	5,9%	2,4	0,5%	9,5	1,9%
Nettommietertrag ²	25,3	5,5%	1,9	0,4%	7,2	1,4%
Beteiligungen	0,9	2,6%	0,0	0,0%	-0,1	-0,2%
Liquiditätserträge	5,8	4,3%	0,1	0,1%	0,7	0,7%
Sonstige Erträge	0,5	0,1%	0,0	0,0%	0,1	0,0%
Ergebnis vor Fin. und Verwaltungskosten	32,5	4,7%	2,0	0,3%	7,9	1,1%
Zinsaufwendungen	-8,6	-4,8%	-0,6	-0,3%	-2,5	-1,5%
Kosten der Verwaltung des SV	-4,6	-0,9%	-0,7	-0,2%	-1,9	-0,4%
Ordentliches Ergebnis vor Ertragsausgleich	19,3	3,9%	0,7	0,2%	3,5	0,7%
Ertragsausgleich	-1,1		-0,3		0,0	
Ordentliches Ergebnis	18,2		0,4		3,5	
Liegenschaften	2,1	0,5%	-1,2	-0,2%	-0,3	-0,1%
Beteiligungen	-0,9	-1,7%	-0,3	-0,7%	0,2	0,5%
Sonstige und a.o. Ergebnis	-0,7	-0,1%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Bewertungsergebnis	0,5	0,1%	-1,5	-0,3%	-0,1	0,0%
Gesamtergebnis (BVI-Methode)	18,7	4,0%	-1,1	-0,1%	3,4	0,7%

Performance nach BVI Methode			
	FGJ 05/06	FGJ 06/07	FGJ 08/09
Performance nach BVI-Methode	4,1%	5,5%	4,0%
Ausschüttungsrendite	3,8%	4,1%	4,5%

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

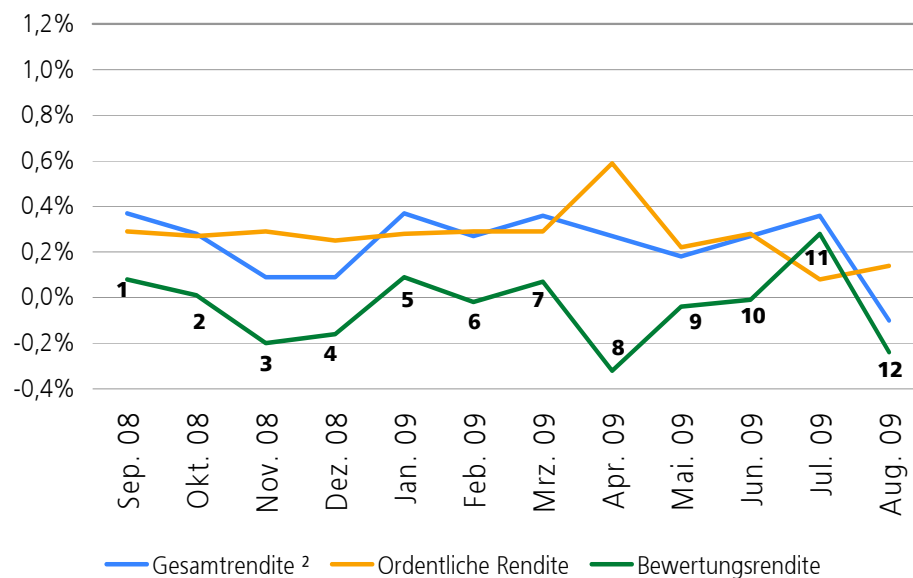
¹ Kaltmiete

² Kaltmiete abzgl. nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten

Finanzdaten - Performance

Erläuterung zur Performanceentwicklung 1.9.2008 – 31.8.2009

1. Nachbewertung „Torre Beta“, Mailand: EUR +0,89 Mio.¹
2. Aufwertung „Vatimesnil“, Paris: EUR +0,07 Mio.¹; Abwertung „Rue Royal“, Brüssel: EUR -0,16 Mio.¹; Aufwertung Hamburg, Friesenweg: EUR +0,37 Mio.
3. Abwertung „C2 Plot“, Madrid: EUR -0,05 Mio.¹; Abwertung „Venloerstr.“, Köln: EUR -0,29 Mio.
4. Aufwertung „Sebalder Höfe“, Nürnberg: EUR +0,36 Mio.
5. Aufwertung „SEUR“ Barcelona: EUR +0,52 Mio.¹; Abwertung „Stansen“, Stockholm: EUR -0,05 Mio.
6. Im Berichtszeitraum fanden keinerlei Nachbewertungen statt.
7. Aufwertung „Arceuil“, Paris: EUR +0,56 Mio.; Abwertung Alovera C5/C6, Madrid: EUR -0,48 Mio.
8. Abwertung „Maison Neuve“, Paris: EUR -0,30 Mio.¹ und EUR -0,05 Mio.¹
9. Im Berichtszeitraum fanden keine Nachbewertungen statt.
10. Im Berichtszeitraum fanden keine Nachbewertungen statt.
11. Aufwertung Luisenplatz 6, Darmstadt: EUR +1,5 Mio.; Abwertung Louise Michel, Paris: EUR -0,13 Mio.¹
12. Abwertung „WTC Almeda Park“, Barcelona: EUR -0,93 Mio.¹; Abwertung „515 North State Street“, Chicago: EUR -0,47 Mio.¹; Wertfortschreibung „Business Carée“, Erlangen: EUR +/- Mio.



	Sep. 08	Okt. 08	Nov. 08	Dez. 08	Jan. 09	Feb. 09	Mrz. 09	Apr. 09	Mai. 09	Jun. 09	Jul. 09	Aug. 09	Gesamt 12 Monate
Gesamtrendite²	0,37%	0,28%	0,09%	0,09%	0,37%	0,27%	0,36%	0,27%	0,18%	0,27%	0,36%	-0,10%	2,9%
Ordentliche Rendite	0,29%	0,27%	0,29%	0,25%	0,28%	0,29%	0,29%	0,59%	0,22%	0,28%	0,08%	0,15%	3,3%
Bewertungsrendite	0,08%	0,01%	-0,20%	-0,16%	0,09%	-0,02%	0,07%	-0,32%	-0,04%	-0,01%	0,28%	-0,25%	-0,4%

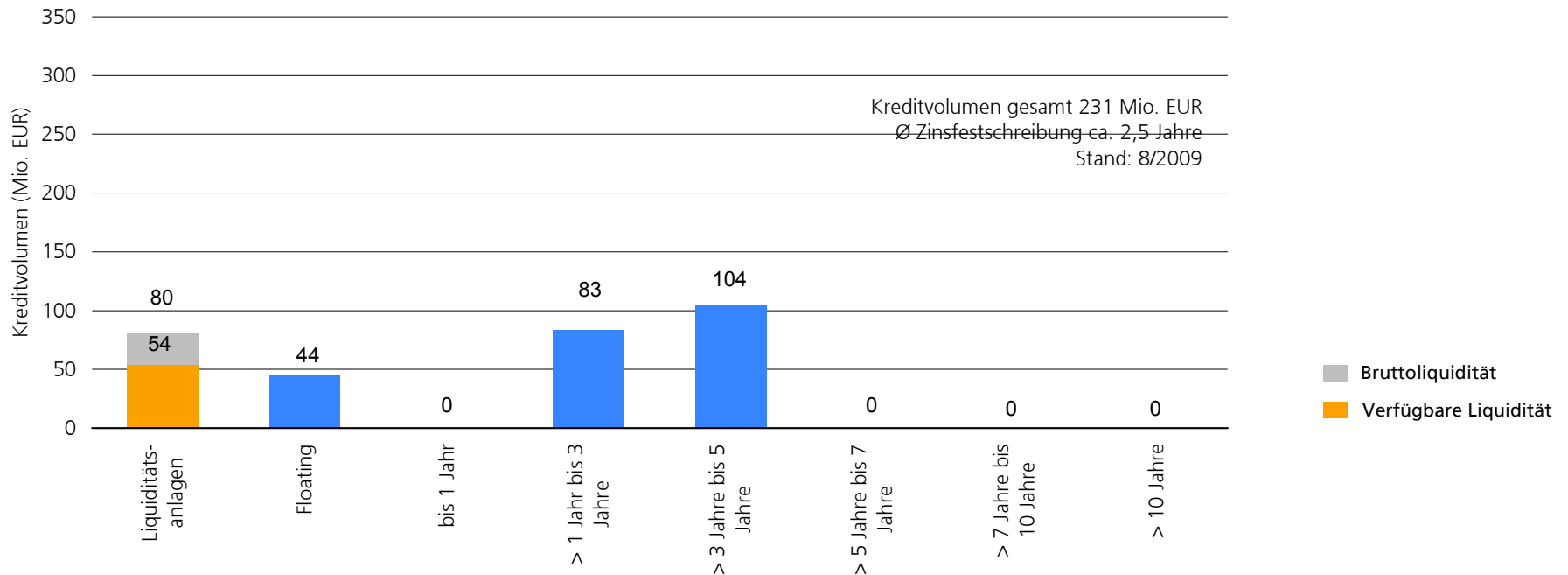
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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



Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds beträgt 37,0% der Summe der Verkehrswerte, wobei die Verkehrswerte der Immobilien in den Beteiligungen gemäß Beteiligungsanteil eingerechnet werden.

Alle Zahlenangaben in Mio. EUR	Assets		Hedging		Netto	in % zum Fondsvermögen
			FX Geschäfte	Fremdkapital		
USD	20,9		18,4	2,7	0,2	0,0%
HUF	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0%
PLN	1,0		0,0	0,4	0,6	0,1%
SEK	34,8		34,5	0,0	0,3	0,1%
Summe	56,7		52,9	3,1	1,1	0,2%

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH

Fondsvergleich

Fonds	Investmentgesellschaft	1 Jahr	3 Jahre		5 Jahre	
		31.8.2008 31.8.2009 in %	31.8.2006 31.8.2009 Wertentwicklung in %		31.8.2004 31.8.2009 Wertentwicklung in %	
			kumuliert	p. a.	kumuliert	p. a.
UBS (D) 3 Kontinente Immobilien	UBS RE KAG	2,9	15,3	4,9	24,4	4,5
SEB ImmoPortfolio Target Return Fund	SEB Investment	5,7	22,9	7,1	-	-
CS PROPERTY DYNAMIC	CSAM IMMO	5,5	-	-	-	-
KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds	KanAm Grund Spezial	5,1	17,9	5,6	-	-
DEGI GERMAN BUSINESS	DEGI	4,8	-	-	-	-
Deka-ImmobilienGlobal	DEKA IMMO	4,8	16,9	5,4	26,5	4,8
hausInvest europa	CRI	4,5	17,6	5,6	22,5	4,2
SEB ImmoInvest	SEB Investment	4,5	15,4	4,9	25,9	4,7
KanAm grundinvest Fonds	KanAm Grund	4,3	16,9	5,3	31,6	5,7
Unilmmo: Europa	Union Investment Real Est	4,3	14,9	4,8	20,2	3,8
UBS (D) Euroinvest Immobilien	UBS RE KAG	4,3	19,6	6,2	31,0	5,6
grundbesitz europa	RREEF Deutschland	4,2	27,2	8,4	33,2	5,9
Aachener Grund-Fonds Nr. 1	AACHENER GRUND	4,1	12,4	4,0	19,0	3,5
Unilmmo: Global	Union Investment Real Est	4,1	15,1	4,8	25,4	4,6
CS EUROREAL A EUR	CSAM IMMO	4,0	13,7	4,4	22,7	4,2
hausInvest global	CRI	4,0	16,0	5,1	24,6	4,5
Unilmmo: Deutschland	Union Investment Real Est	4,0	16,9	5,3	20,3	3,8
DEGI GLOBAL BUSINESS	DEGI	3,9	15,6	5,0	-	-
DEGI INTERNATIONAL	DEGI	3,9	14,0	4,5	23,7	4,3
Deka-ImmobilienFonds	DEKA IMMO	3,8	11,6	3,7	16,0	3,0
WestInvest ImmoValue	WESTINVEST	3,8	14,4	4,6	27,4	5,0
Deka-ImmobilienEuropa	DEKA IMMO	3,5	13,8	4,4	21,9	4,0
DEGI EUROPA	DEGI	3,4	11,8	3,8	16,5	3,1
TMW Immobilien Weltfonds	Pramerica	3,4	15,2	4,8	-	-
AXA IMMOSELECT	AXA Investment Managers	3,0	14,0	4,5	24,0	4,4
WestInvest InterSelect	WESTINVEST	3,0	13,0	4,2	22,8	4,2
grundbesitz-global	RREEF Deutschland	2,9	15,5	4,9	28,0	5,1
HANSAImmobilien	HANSAINVEST	2,5	13,6	4,3	18,8	3,5
WestInvest 1	WESTINVEST	2,4	9,6	3,1	14,6	2,8
INTER ImmoProfil	iii-investments.	0,7	8,7	2,8	15,9	3,0
EURO ImmoProfil	iii-investments.	-6,4	-6,5	-2,2	-5,6	-1,2
Morgan Stanley P2 Value	Morgan Stanley	-11,9	-2,7	-0,9	-	-
Durchschnitt		3,0	14,0	4,5	22,1	4,1
Durchschnitt Peer Group		3,4				

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

