

Information an die Anlegerinnen und Anleger des Immobilien-Sondervermögens *UBS (D) Euroinvest Immobilien* hinsichtlich der aktuellen Anteilpreisentwicklung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 31. Oktober 2014 ist der Anteilpreis beim UBS (D) Euroinvest Immobilien von EUR 10,94 auf EUR 10,75 gesunken. Dies entspricht einem Anteilpreistrückgang von EUR 0,19. Der Hauptgrund hierfür liegt in der Nachbewertung der Liegenschaften „Ex Libris“, „Malakoff Park“, „Stuttgart Löffelstrasse“ und „De Brug“.

Hauptgrund für den geringeren Verkehrswert beim Objekt „Ex Libris“ in Paris (aktueller Verkehrswert gesamt EUR 206,4 Mio.; Veränderung gegenüber voriger Bewertung vom Juli 2014: EUR -26,1 Mio. bzw. -11,2%) sind Auswirkungen infolge des auslaufenden Mietvertrages mit dem Hauptmieter Ende 2016. Aufgrund der bevorstehenden Wiedervermietungsphase in einem angespannten Marktumfeld wurde der Leerstandsabschlag von EUR -13,1 Mio. auf EUR -21,7 Mio. angehoben. Zudem wurde der Liegenschaftszinssatz aufgrund der kurzen Restlaufzeit des Mietvertrages sowie der aktuellen Marktlage von 5,90% auf rd. 6,20% angehoben. Des Weiteren erfolgte eine Reduzierung der nachhaltigen Miete für die Büroflächen von EUR 32,92 auf EUR 32,27/m²/Monat. Dies wird als marktüblicher Ansatz erachtet.

Bei der Liegenschaft „Malakoff Park“ in Mainz (aktueller Verkehrswert EUR 75,2 Mio.; Veränderung gegenüber voriger Bewertung vom Juli 2014: EUR -4,0 Mio. bzw. -5,1%) wurden Kosten für Umbaumaßnahmen und Ausbaukostenzuschüsse in Ansatz gebracht, die im Rahmen einer Umgestaltung größerer Teile von Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss erforderlich sind. Den Umbaumaßnahmen ging der erfolgreiche Abschluss eines Mietvertrages mit einer großen deutschen Supermarktkette voraus. Die Fertigstellung der Arbeiten respektive die Eröffnung des Supermarktes wird für Mitte 2015 erwartet. In Anbetracht der aktuellen Marktlage und der zugrunde gelegten Objektmiete, wurde des Weiteren der Liegenschaftszinssatz von 6,0% auf rd. 6,1% angehoben. Zudem wurde die Leerstandszeit für Büro- und Lagerflächen von 18 auf 24 Monate angepasst, was als Lage- und objektspezifisch gängige Kenngröße bewertet wird.

Ausschlaggebend für den geringeren Verkehrswert bei der Liegenschaft „Stuttgart Löffelstrasse“ (aktueller Verkehrswert EUR 16,1 Mio.; Veränderung gegenüber voriger Bewertung vom Juli 2014: EUR -3,4 Mio. bzw. -17,5%) ist die Berücksichtigung von Sanierungskosten in den kommenden Jahren. Aufgrund der aktuellen Marktlage und objektspezifischen Parametern wurde zudem der Liegenschafts-zinssatz um rd. 25 Basispunkte angehoben.

Hauptgrund für den geringeren Verkehrswert beim Objekt „De Brug“ in Rotterdam (aktueller Verkehrswert gesamt EUR 32,4 Mio.; Veränderung gegenüber voriger Bewertung vom Juli 2014: EUR -2,6 Mio. bzw. -7,5%) ist eine Reduzierung der nachhaltigen Miete für die Büroflächen von EUR 14,17 auf EUR 13,13/m²/Monat, was vor allem mit dem aktuell unter Druck stehenden Vermietungsmarkt begründet wird.

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.