

Information an die Anlegerinnen und Anleger des Immobilien-Sondervermögens *UBS (D) Euroinvest Immobilien* hinsichtlich der Performanceentwicklung im Geschäftsjahr 2012/2013

Sehr geehrte Anleger,

die rollierende 12-Monats-Performance ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2012/2013 von 2,5% p. a. (31.8.2012) auf 1,4% p. a. (31.1.2013) gesunken. Grund hierfür ist ein negatives Bewertungsergebnis, welches großteils auf verschiedene Sondereffekte zurückzuführen ist.

Einer dieser Sondereffekte war die Einführung der neuen und im Vergleich zur vorigen Regelung höheren Grundsteuer „IMU“ (Imposta municipale unica) in Italien. Da die Grundsteuer nach italienischem Recht nicht auf die Mieter umlegbar ist, hat der Sachverständigenausschuss bei der Neubewertung der italienischen Fondsobjekte den Anteil der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten erhöht, was in der Folge unmittelbar zu einer entsprechenden Verringerung des Verkehrswertes führt. Betroffen hiervon war im November 2012 die Neubewertung der Liegenschaft „Centro Leoni“ Gebäude A und B in Mailand (EUR -6,9 Mio. bzw. -3,4%). Im Dezember 2012 folgte die Neubewertung der beiden anderen italienischen Fondsobjekte „XXV Aprile“ und „Innovazione 3“ mit einer Verringerung des Verkehrswertes um EUR -1,0 Mio.¹ bzw. 2,3%¹ und EUR -3,8 Mio.¹ bzw. 5,3%¹. Per Dezember 2012 war die höhere Grundsteuer „IMU“ damit im Verkehrswert aller italienischen Liegenschaften des UBS (D) Euroinvest Immobilien vollständig berücksichtigt.

Performance-Entwicklung 1.2.2012 – 31.1.2013²

	Feb-12	Mrz-12	Apr-12	Mai-12	Jun-12	Jul-12	Aug-12	Sep-12	Okt-12	Nov-12	Dez-12	Jan-13	Gesamt 12 Monate
Gesamtrendite³	0,61%	0,13%	0,20%	0,13%	0,13%	0,27%	0,13%	0,07%	0,20%	-0,46%	0,00%	0,00%	1,4%
Ordentliche Rendite (zzgl. SPV)⁴	0,47%	0,30%	0,26%	0,33%	0,29%	0,23%	0,26%	0,25%	0,27%	0,28%	0,37%	0,34%	3,7%
Bewertungsrendite	0,14%	-0,17%	-0,06%	-0,20%	-0,16%	0,04%	-0,13%	-0,18%	-0,07%	-0,74%	-0,37%	-0,34%	-2,3%

Davon „Centro Leoni“ und „Innovum“: ca. -0,5%

Davon „XXV Aprile“ und „Innovazione 3“: ca. -0,2%

Davon „Koszykowa“ und „Chmielna“: ca. -0,2%

Ein weiterer Sondereffekt ist auf Modernisierungsmaßnahmen bei den Fondsobjekten Nürnberg „Innovum“ und „Koszykowa“ sowie „Chmielna“ in Warschau zurückzuführen. Die durchgeführten Arbeiten erhöhten die Anschaffungskosten und werden im Bewertungsergebnis als Abschlag berücksichtigt. Die Sondereffekte hierzu kamen im November 2012 („Innovum“, EUR -2,7 Mio. bzw. -6,3%) bzw. Januar 2013 („Koszykowa“ und „Chmielna“, gesamt EUR -2,6 Mio. bzw. -4,0%)¹ zum Tragen. Beim Objekt in Nürnberg haben die Maßnahmen die Qualität des Gebäudes und der Mietflächen insgesamt verbessert und waren entscheidend für die Steigerung des Vermietungsstandes auf aktuell 85%. Die getätigten Investitionen bei den Objekten in Warschau erhöhten ebenfalls die Attraktivität beider Gebäude und sollen sich durch die voranschreitende Vermietung amortisieren.

Neben diesen Sondereffekten sehen wir uns auf der Bewertungsseite mit der weithin bekannt schwierigen Entwicklung der Märkte in Europa, insbesondere in Italien und Spanien, konfrontiert, welche vor allem für weiteren Druck auf die Mieten und dadurch auf die Verkehrswerte der Fondsobjekte sorgen.

Trotz der niedrigeren Gesamtperformance seit 1.9.2012, die hauptsächlich auf das negative Bewertungsergebnis zurückzuführen ist, sollte hervorgehoben werden, dass der ordentliche Nettoertrag als wichtigster Bestandteil der Performance im selben Zeitraum sogar leicht gestiegen ist: Der ordentliche Nettoertrag betrug 3,4% p. a. zum 31.8.2012 und 3,7% p. a. zum 31.1.2013.

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

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung

München, 28.2.2013

¹ Vor Rückstellungen für latente Steuern.

² Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie und kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Kosten und Gebühren: Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlages und Rücknahmeabschlages abgezogen.

³ Aufgrund der Vielzahl der durchgeführten Rundungen auf Monatsbasis entspricht die Summe der Einzelwerte nicht exakt der rollierenden 12-Monats-Performance.

⁴ Hinweis: Das ordentliche Ergebnis lässt keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Ausschüttung der Beteiligungen zu und stellt kein realisiertes Ergebnis im Fonds dar. Die Abschreibungsposition (AfA) ist nicht ausschüttungsfähig, jedoch dem ordentlichen Ergebnis der Beteiligung zugerechnet. Die Ergebnisse der Beteiligungen in Fremdwährungen sind zum jeweiligen Stichtag bewertet und wurden fortgeschrieben.

Quelle: UBS Real Estate KAG mbH