

Information an die Anlegerinnen und Anleger des Immobilien-Sondervermögens UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe hinsichtlich der aktuellen Anteilpreisentwicklung

Sehr geehrte Anleger,

zum Stichtag 1. April 2011 stand mit den Liegenschaften „Maison Neuve 2+3“, Paris, sowie „Maison Neuve 4“, Paris, die Nachbewertung für zwei französische Einzelhandelsimmobilien an.

Die Nachbewertung von „Maison Neuve 2+3“ resultierte in einer Abwertung i.H.v. EUR 1.210.000,00 (nach Auflösung der latenten Steuern). Der Grund hierfür lag in der Herabsetzung der nachhaltig erzielbaren Miete des Objekts von EUR 137,6/m² pro Jahr auf EUR 132,6/m² pro Jahr. Zudem stieg der Leerstand auf Basis der nachhaltigen Miete im Objekt im Vergleich zum Vorjahresgutachten von 28% auf 33%. Auch die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung stiegen im Vergleich zur Vorjahresbewertung an. Der aktuelle Verkehrswert liegt nun bei EUR 17.590.000,00. Derzeit befinden wir uns in fortgeschrittenen Mietvertragsgesprächen über die Anmietung von 1.931 m² mit einem Unternehmen für Einrichtungsgegenstände. Damit könnte der bestehende Flächenleerstand von derzeit 3.577 m² deutlich reduziert werden.

Bezüglich „Maison Neuve 4“ wurde vom Sachverständigenausschuss die nachhaltige Miete von EUR 150/m² pro Jahr auf EUR 115/m² pro Jahr reduziert. Zudem stiegen die Instandhaltungskosten von 2,67% auf 5,22%. Um die Vermietungschancen des Objekts zu erhöhen, wird die Fassade aufbereitet werden müssen. Hierfür wurde im Gutachten ein pauschaler Aufbereitungsansatz i.H.v. EUR 70.000,00 berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz zeigt sich unverändert. Diese Maßnahmen des Sachverständigenausschusses resultierten in einer Abwertung i.H.v. EUR 630.000,00 (nach Auflösung der latenten Steuern). Auch bei dieser Liegenschaft befinden wir uns in Mietvertragsverhandlungen mit einem Delikatessengeschäft, welches das gesamte Gebäude (rd. 900 m²) anmieten möchte.

Über das jeweilige Ergebnis der Mietvertragsverhandlungen werden wir, wie gewohnt, im Monatsreporting berichten.

Die beiden turnusmäßigen Nachbewertungen vom 1. April 2011 führten insgesamt zu einem Anteilpreistrückgang i.H.v. EUR 0,06.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung

München, 1. April 2011