

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

Zum 17. Dezember 2010 erfolgte beim UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe ein Anteilpreisanstieg in Höhe von EUR 0,09. Der Grund hierfür lag in dem Verkauf der größten Fondsimmoblie „Arcueil B“, Paris. Der Verkaufspreis liegt bei EUR 84,4 Mio. und somit deutlich über dem letzten Verkehrswert von EUR 81,9 Mio. sowie den historischen Anschaffungskosten von EUR 68,4 Mio. im Jahre 2004.

Die Nachfrage nach Core-Immobilien im Pariser Markt, insbesondere von steuerbegünstigten Vehikeln war zum Vermarktungszeitpunkt Anfang September relativ hoch. Durch den Verkauf an eine SIIC-Gesellschaft (französischer REIT) profitierte der UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe von einer gegenüber dem Normalsatz deutlich günstigeren sog. Capital Gains Tax (Kapitalertragsteuer). Zudem nutzte die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH den Umstand einer aufgrund der Haltedauer reduzierten Transfer- und Registersteuer.

Aus objektspezifischer Sicht sprach die relativ kurze Restlaufzeit (4 Jahre) des einzigen Mietverhältnisses (France Telekom) für einen Verkauf. Bei Auslaufen des Mietvertrages hätte möglicherweise erhöhter Leerstand gedroht. Bei kostenintensiver Verlängerung des Mietvertrages hätte aus heutiger Sicht das Mietzinsniveau leiden können: Wir sehen für das Objekt heute kein mittel- bis langfristiges Mietsteigerungspotential. Weiterhin wäre ein umfangreiches Instandhaltungsprogramm nötig gewesen, um das Gebäude in Einklang mit der zukünftigen sog. „green regulation“ zu bringen.

Aus Portfolio-Sicht verschafft diese Disposition neben der Risikoreduzierung Liquidität sowie eine erhebliche Reduzierung der Fremdkapitalquote des Fonds.

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

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung

München, 17. Dezember 2010