



# UBS (D) Euroinvest Immobilien

Solide Renditen mit Büroimmobilien

Alexander Isak  
Portfolio Manager

September 2019



# Das Wichtigste in Kürze



Fondsmanager	UBS Real Estate GmbH		
Auflage	September 1999		
Laufzeit	Offen		
Fondsstruktur	Publikums-AIF nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)		
Risikoprofil	Core	Core+	Value-Add
Investment Universum	Paneuropäisches Portfolio in liquiden Büromärkten		
Losgrößen	EUR 20 – 50 Mio.		
Fremdfinanzierungsquote	max. 30%		
Rendite <sup>1</sup>	1 Jahr +6,7%	3 Jahre +15,5%	5 Jahre -7,6%
Zielrendite (langfristig)	3 – 4% p.a. NOI / 4 – 6% p.a. Total Return (BVI-Rendite)		
Fondsgröße	EUR 700 – 1.100 Mio. <sup>2</sup>		
Anleger	Private und institutionelle Anleger mit langfristigem Anlagehorizont		
Systematik	Tägliche Anteilpreisermittlung, quartalsweise Bewertung, Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen gem. KAGB		
Reporting	Monatsreporting, Halbjährliche Fonds-Updates, Halbjahres- und Jahresberichte		

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 31.7.2019

**Renditeangabe für den Zeitraum 1.8.2018 – 31.7.2019 (1 Jahr), 1.8.2016 – 31.7.2019 (3 Jahre) und 1.8.2014 – 31.7.2019 (5 Jahre). Angaben jeweils für die Anlageklasse I-dist und nach allen Kosten/Gebühren. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.** Vgl. auch Fonds Factsheet unter

<https://www.ubs.com/de/de/asset-management/real-estate/product-offering/public-funds/euroinvest/produktinformationen.html>

<sup>2</sup> In Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Mittelaufkommens.

# Neue Anteilklassen seit 1. März 2019

Anteilklasse	P-Klasse	Q-Klasse
Mindestanlagesumme	–	–
Sparplanfähigkeit	ja	ja
WKN	A111Z2	A111Z1
ISIN	DE000A111Z29	DE000A111Z11
Anteilpreisermittlung	täglich	täglich
Liquidität <sup>1</sup>	täglich	täglich
Verwaltungsvergütung (% p.a.) <sup>2</sup>	1,00	0,66
Ausgabeaufschlag (%)	5,00	5,00
Rücknahmeabschlag	–	–

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Juli 2019

1 Nach Mindesthalte- und Rückgabefrist

2 Basis Nettofondsvermögen

# Für Kapitalerhalt hohe Gewichtung an Core Strategien

Taktische Portfolioempfehlung zum Zyklusbeginn und im heutigen Spät-Zyklus

Allokation für neu zu investierendes Kapital

Am Zyklusbeginn

45% to 55%

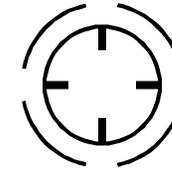
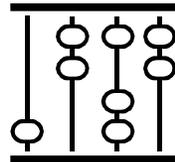
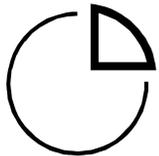
10% to 20%

30% to 40%

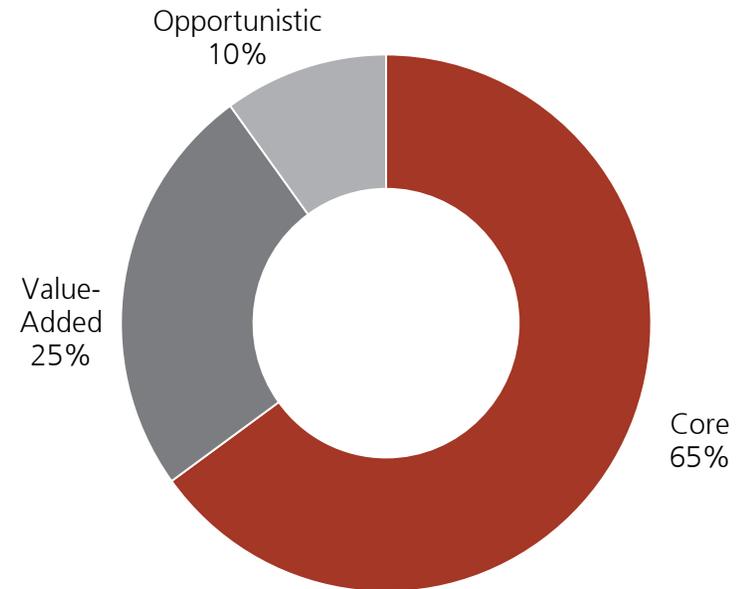
Core

Value-Added

Opportunistic



Zielallokation heute



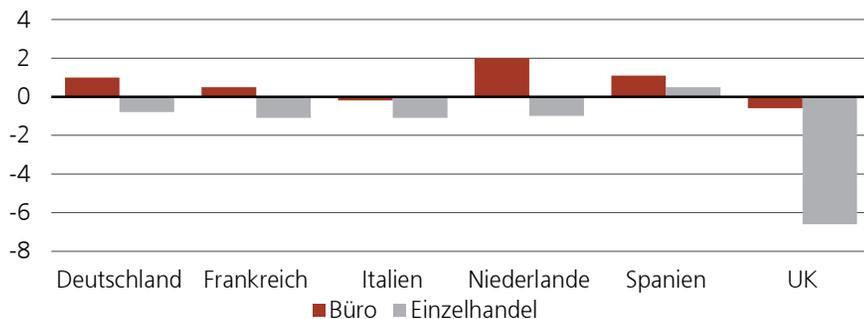
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Research & Strategy; Stand Juli 2019

# Wertstabile Büroimmobilien in volatilem Marktumfeld

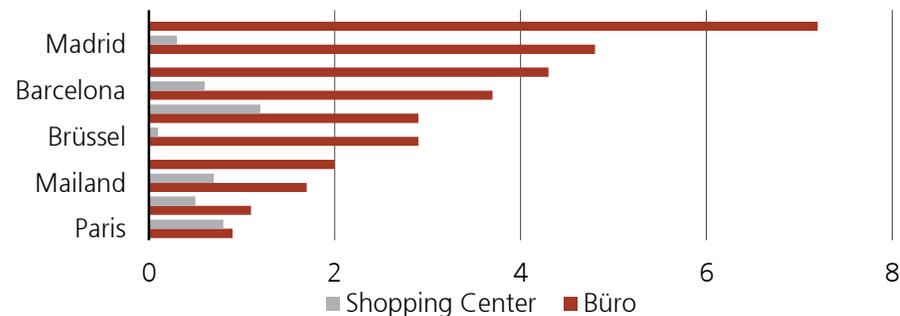
## Fundamentaldaten der europäischen Büroimmobilienmärkte



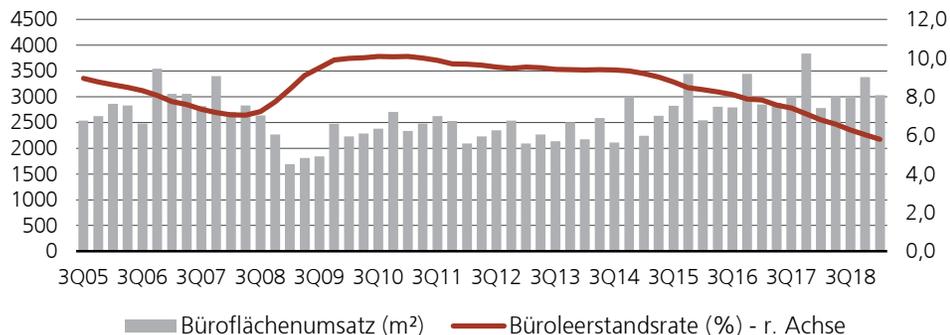
Erwarteter Wertzuwachs  
2019-21 (% p.a.)



Erwartetes Mietpreiswachstum  
2019-21 (% p.a.)



Europa Büroflächenumsatz (in m<sup>2</sup>)  
und -leerstandsrate (%)



Marktausblick &  
Strategie

### Mietpreiswachstum aufgrund niedrigem Flächenangebot

- Geringes Büroflächenangebot und niedrige Bautätigkeit werden auch zukünftig das Mietpreiswachstum unterstützen.
- Ausgewählte Renovierungen und Projektentwicklungen in starken Teilmärkten, die von Infrastrukturmaßnahmen profitieren.
- Fokus auf Standorte, die von Unternehmen aus Zukunftstechnologien nachgefragt werden und stark an Infrastruktur angebunden sind.
- Aufstrebende Standorte, die in präferierten Wohnlagen integriert sind.

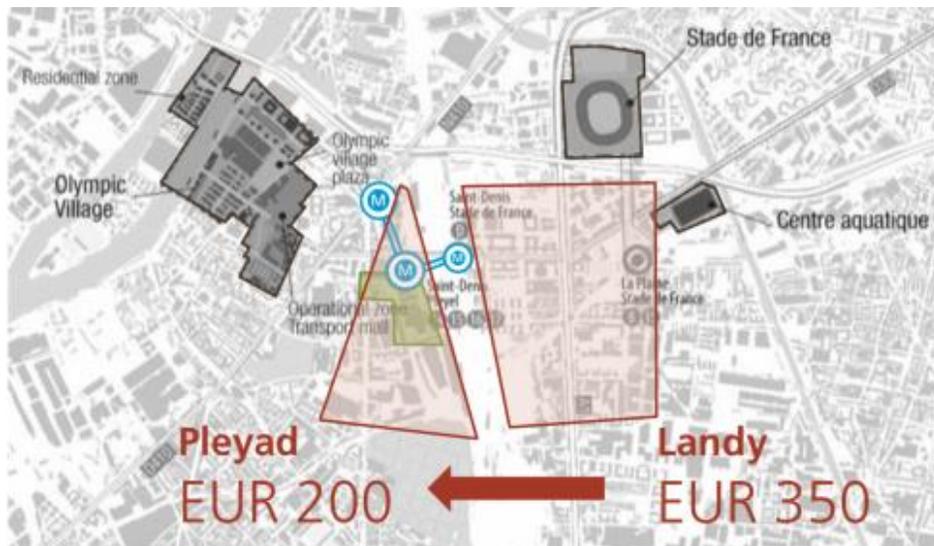
Quelle: UBS Asset Management, REPM Research & Strategy, Februar 2019, Online-Datenbankservice von CBRE (April 2019) und JLL (Juni 2019)

# Paris, Saint-Denis: weltgrößtes Infrastrukturprojekt

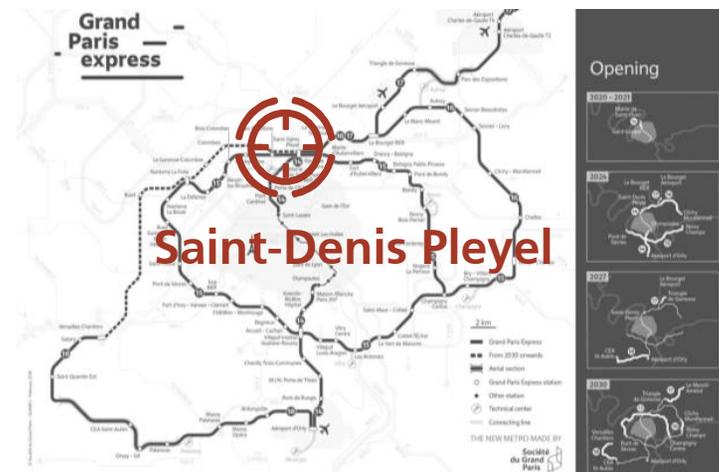
Planungssicherheit durch Olympischen Spiele in Paris in 2024

Stringente Inhouse  
Regionalanalyse

- Analyse von 1348 Regionen in Europa  
Wirtschaftswachstum Bevölkerungswachstum
- Identifizierung von Wachstumsstädten  
Beschäftigungswachstum Bedeutung von Wachstumssektoren
- Infrastrukturprojekte  
Berücksichtigung von lokalen Infrastrukturprojekten
- **Zielteilmärkte**  
Analyse und Identifizierung von Büroteilmärkten in liquiden Städten



Quelle: Société du Grand Paris, Juli 2019



**~17,5**  
Milliarden EUR  
Weltgrößtes  
Infrastrukturprojekt

**200**  
km  
zusätzliche Strecken zu den  
existierenden 400km

**4**  
neue Metrolinien  
Saint-Denis wird der  
neue ÖPNV-Hub

**68**  
Neue Stationen  
20 Minuten in die  
Innenstadt, zum Flughafen  
und nach La Défense

# Rohdiamant: Pleyad, Saint-Denis (Paris)

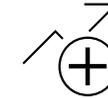
- Grand Paris Express: weltgrößtes Infrastrukturprojekt, ca. EUR 17,5 Milliarden Gesamtbudget.
- 200 km zusätzliche Strecken zu den existierenden 400 km Metrolinien, 68 neue Stationen.
- Saint-Denis wird größter ÖPNV-Hub, 4 neue Metrolinien, verkehrsgünstig gelegen: 20 Minuten in die Innenstadt, zum Flughafen und nach La Défense.
- Olympische Spiele in 2024: Planungssicherheit, Urbanisierung und Aufwertung des Teilmarktes als Bürostandort.

27.000m<sup>2</sup> vermietete Bürofläche<sup>1</sup>

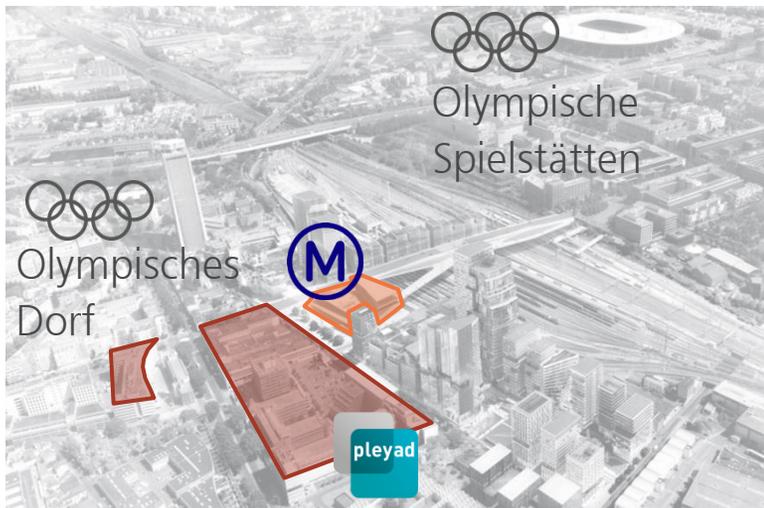
75% prognostizierte Mietpreissteigerung

21% Portfolioanteil

30.000m<sup>2</sup> Baureserve



- Prognose Rendite: 14,8% p.a.<sup>2</sup>
- Nettomietrendite (Prognose) mit 3,1 % p.a.<sup>2</sup> solide, da Mieterträge aus Bestandsobjekten einen kontinuierlichen Cash-Flow liefern.

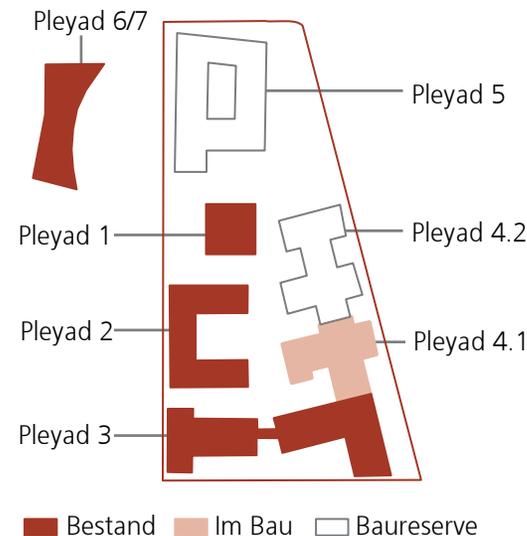


Quelle (Bild): Société du Grand Paris

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Juli 2019

1 Entspricht bei einer Bestandsfläche von 42.558 m<sup>2</sup> (ohne Pleyad 4.1) einem Vermietungsstand von 84,1%. Aufgrund der laufenden Bauarbeiten sind derzeit nicht alle Bestandsflächen vermietbar.

2 "Base Case", Ø 5 Jahre (2019-2023), vor Steuern, vor Leverage, vor Fondskosten-/gebühren, basierend auf Hold/Sell-Analysen des Asset Managements. Renditeangabe für Pleyad 1-5 gesamt



## Pleyad 4.1



Quelle: Architekten ECDM / Bléas et Leroy / L'Autre Image

# Attraktives Portfolio mit klarer Strategie

... und robuster, überdurchschnittlicher Rendite



## Sektor Strategie

Klare Fokussierung auf Core-Büroimmobilien für stabile und weniger volatile Renditen in den kommenden Jahren.



## Starke Rendite

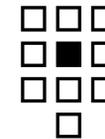
Aktuelle Rendite 6,7%, ca. 410 Basispunkte über der Benchmark IPD OFIX Europa.<sup>1</sup>

Renditeprognose für die nächsten fünf Jahre: 3-5% p.a.<sup>2</sup>



## Chancen- Portfolio

Aktuelle Portfoliogröße ist Opportunität für Objekte in Wachstumsmärkten (z.B. "Pleyad").



## Ausgewogene, europäische Diversifikation

Geringe Konzentrationsrisiken, liquide Losgrößen.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 31.7.2019

- Renditeangabe für den Zeitraum 1.8.2018 – 31.7.2019 (12 Monate), Anteilklasse I, nach Abzug von Gebühren. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.** Vgl. auch Fonds Factsheet unter <https://www.ubs.com/de/de/asset-management/real-estate/product-offering/public-funds/euroinvest/produktinformationen.html> "OFIX" ist die Abkürzung für Open Funds Real Estate Index und wird vierteljährlich von MSCI veröffentlicht. Dieser Index misst die Rendite von offenen Immobilienfonds. OFIX Europa ist ein regionaler Subindex, der aus offenen Immobilienfonds besteht, die europaweit investieren, während "Alle OFIX Fonds" alle Fonds ohne regionale Diversifizierung zusammenfasst. OFIX wird als Benchmark für einen renditebezogenen Vergleich mit einzelnen Fonds verwendet.
- Unverbindliche Prognose für 2019-2023, Anteilklasse I-dist, nach Abzug von Gebühren. Bereich von ("Worst Case") bis ("Base Case").

# Diversifiziertes, paneuropäisches Core-Portfolio

# 765

EUR Mio.  
Immobilienvermögen

# 16

Objekte

# 8

Länder

# 97%

Vermietungsstand



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 31.7.2019

# Flagship Objekte

LU



## Crescendo

Luxemburg  
11.825 m<sup>2</sup>

ES



## WTC Almeda Park

Barcelona-Cornellà, Spanien  
38.097 m<sup>2</sup>

PL



## Koszykowa

Warschau, Polen  
10.591 m<sup>2</sup>

BE



## Glaverbel

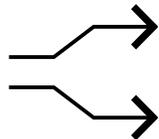
Brüssel, Belgien  
34.555 m<sup>2</sup>

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Juli 2019

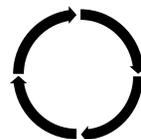
# Expertise



Anleger können am **Know-how** und an der **Marktkenntnis** der regionalen Spezialisten teilhaben



Die **Präsenz** der UBS in den wichtigsten europäischen und globalen Immobilienmärkten ermöglicht Ihnen einen direkten **Marktzugang**



Enge Zusammenarbeit von Research, Fondsmanagement, Asset Management und Transaktionsmanagement durch unser **integriertes Managementmodell**



**Nachhaltig** in Schlüsselstrategien mit starken Resultaten in den GRESB-Ratings

**~108**

USD Mrd. Anlagevermögen

**2,200+**

Assets über 20 Ländern

**>550**

erfahrene Mitarbeiter

**75**

Jahre Geschäftstradition

Profitieren Sie vom Know-how eines der weltweit größten Immobilienverwalters mit internationalem Netzwerk<sup>1</sup>

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand 31. Mai 2019

<sup>1</sup> UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

# Etablierte europäische Plattform mit aktivem Management

Eigene lokale Immobilienexperten in allen wichtigen europäischen Immobilienmärkten



## Research & Strategie

Unsere Experten überprüfen kontinuierlich die Attraktivität von Ländern, Sektoren und die entsprechenden Risiken auf Basis der Investmentrichtlinien und -zielen des Fonds.



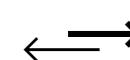
## Businessplan

Die Renditeprognosen werden auf Objekt- und Fondsebene taxiert. Darauf aufbauend wird für jede Immobilie im Fonds eine umfassende Hold-/Sell-Analyse erstellt.



## Asset Management

Die Objekte werden kontinuierlich analysiert um die Wertsteigerung der Immobilien durch die Realisierung zusätzlicher Wertschöpfungspotenziale zu gewährleisten.



## Transaktionen

Unsere Spezialisten sind dauerhaft aktiv in den Investmentmärkten und prüfen An- und Verkaufsmöglichkeiten auf Basis der Fondsstrategie sowie der Hold-/Sell-Analysen auf Objektebene.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Juli 2019.

# Warum jetzt investieren?

Exzellente  
Beimischung

zu bestehenden  
Immobilien Positionen

Vielversprechendes  
Potential

Rendite seit  
Neupositionierung

>4%

p.a. nach Gebühren<sup>1</sup>

Renditeprognose  
für die nächsten  
5 Jahre

3-5%

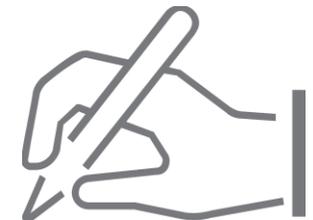
Total Return  
nach BVI Methode<sup>2</sup>

Fokus auf  
vielversprechendsten  
Sektor

Büro

Top  
Objekte

mit eingängiger  
Story



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Stand Juli 2019.

<sup>1</sup> Durchschnittliche Rendite p.a. im Zeitraum 1.8.2016 – 31.7.2019, Anteilklasse I, nach Abzug von Gebühren. **Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**

<sup>2</sup> Unverbindliche Prognose für 2019-2023, Anteilklasse I, nach Abzug von Gebühren. Bereich von ("Worst Case") bis ("Base Case").

# 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 GmbH wider und kann ohne vorherige Mitteilung geändert werden, ohne dass jedoch eine Verpflichtung der UBS Real Estate GmbH zur Aktualisierung besteht.

Das Material ist vertraulich zu behandeln. Es wird als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit UBS Real Estate GmbH 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 GmbH 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 GmbH – für welche Zwecke auch immer – weder reproduziert, weiter verteilt noch verlegt werden.

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 GmbH können kostenlos bei UBS Real Estate GmbH, Postfach 10 14 53, D-80088 München angefordert werden.

© UBS 2019. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

# Kontaktinformation

---

## **Kundenbetreuung**

+49-89-206 095 280  
clientservice@ubs.com

## **UBS Real Estate GmbH**

Postfach 10 14 53  
Theatinerstrasse 16  
D-80088 München  
Tel. +49-89-206 095 0

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG

