



UBS (D) Euroinvest Immobilien

Opportunitäten im digitalen Zeitalter

Alexander Isak
Portfolio Manager

Januar 2022

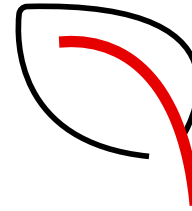
UBS (D) Euroinvest Immobilien

Was können Sie erwarten?



Starke Rendite

Aktuelle Rendite 5,5%¹,
Renditeprognose für die nächsten fünf Jahre 2-5% p. a.²



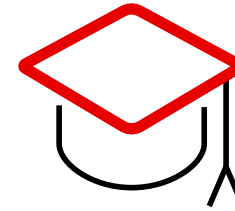
ESG-Performance

Zum sechsten Mal in Folge Auszeichnung als „5-Star GRESB³“-Fonds



Aktiv verwaltetes Portfolio

Ausrichtung an gesellschaftlichen Entwicklungen
und zukünftigen Trends



Lokale Immobilienexperten

Marktnähe und direkter Austausch mit den Mietern vor Ort

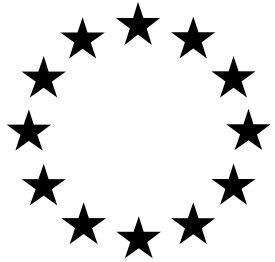
¹ Renditeangabe Anteilklasse P für den Zeitraum 1.12.2020 bis 30.11.2021 (12 Monate) nach Abzug von Gebühren ² Unverbindliche Prognose Anteilklasse P bis 2025 (Worst Case bis Base Case) nach Abzug von Gebühren ³ GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark **Hinweis:** Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung; Angaben zur weiteren Performance-Entwicklung siehe monatlich erscheinendes Fact Sheet unter

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

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2022

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Dynamisches Immobilien-Portfolio



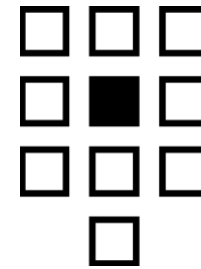
Allokation

Fokus auf Europa als attraktiven, sehr liquiden Immobilienmarkt

Core

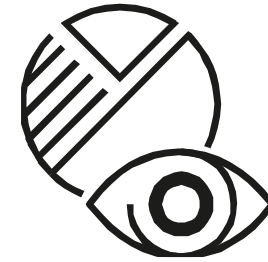
Risikoprofil

Schwankungsarme Core-Immobilien



Diversifikation

Geringes Konzentrationsrisiko und liquide Objektgrößen



Selektion

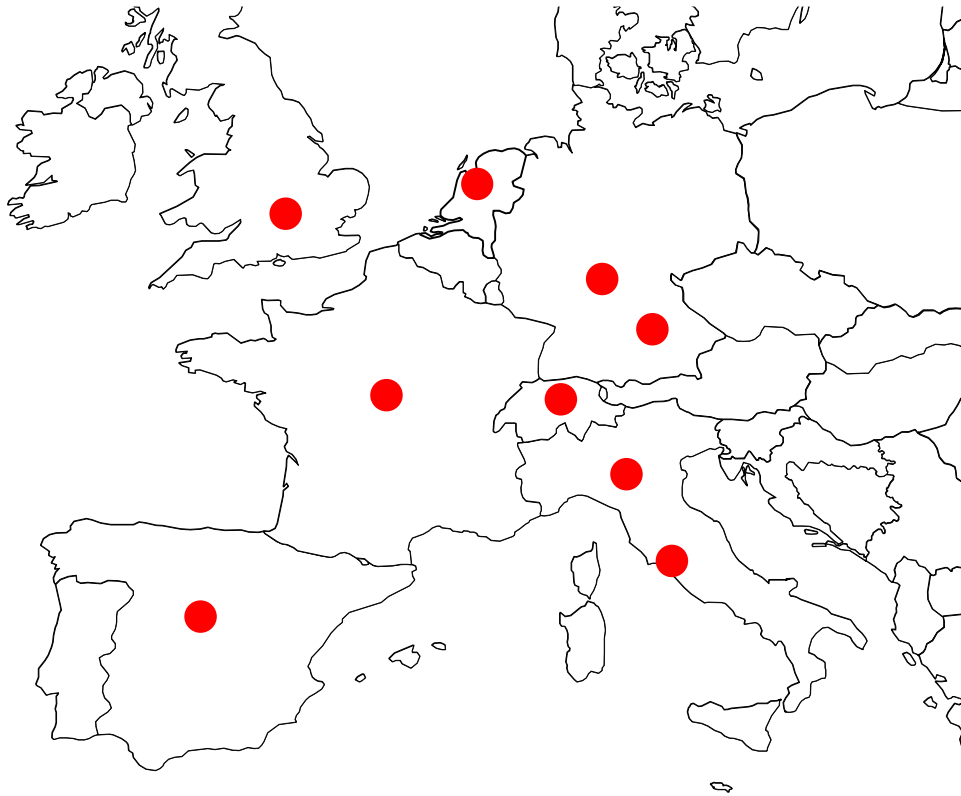
Strukturiertes Portfolio mit ausgewählten, gemischt genutzten Objekten

“Wir konzentrieren uns beim Euroinvest auf Core-Immobilien in den europäischen Metropolen und kombinieren so die Vorteile von risikoarmen Anlageobjekten in guten Lagen mit den Chancen von Europas diversifizierten Immobilienmärkten.

Alexander Isak
Fonds Manager

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2022

Eigene lokale Immobilienexperten in allen wichtigen europäischen Märkten



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, Januar 2022.

Gesellschaft im Wandel



Flexibilität

Steigende Alterung, Individualisierung und Mobilität der Gesellschaft führt zu neuen Anforderungen in Wirtschaft, Arbeitsorganisation und Immobilienmarkt



Digitalisierung

Digitalisierung beeinflusst Lebens- und Arbeitswelten, schafft neue funktionale Beziehungen zwischen dem Wirtschaftsakteuren



ESG¹

Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien nimmt durch Erwartungen des Gesetzgebers sowie Mieterschaft und Investoren an Bedeutung zu und ist wichtiger Treiber für eine nachhaltige Performance von Immobilien



¹ Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) = ESG

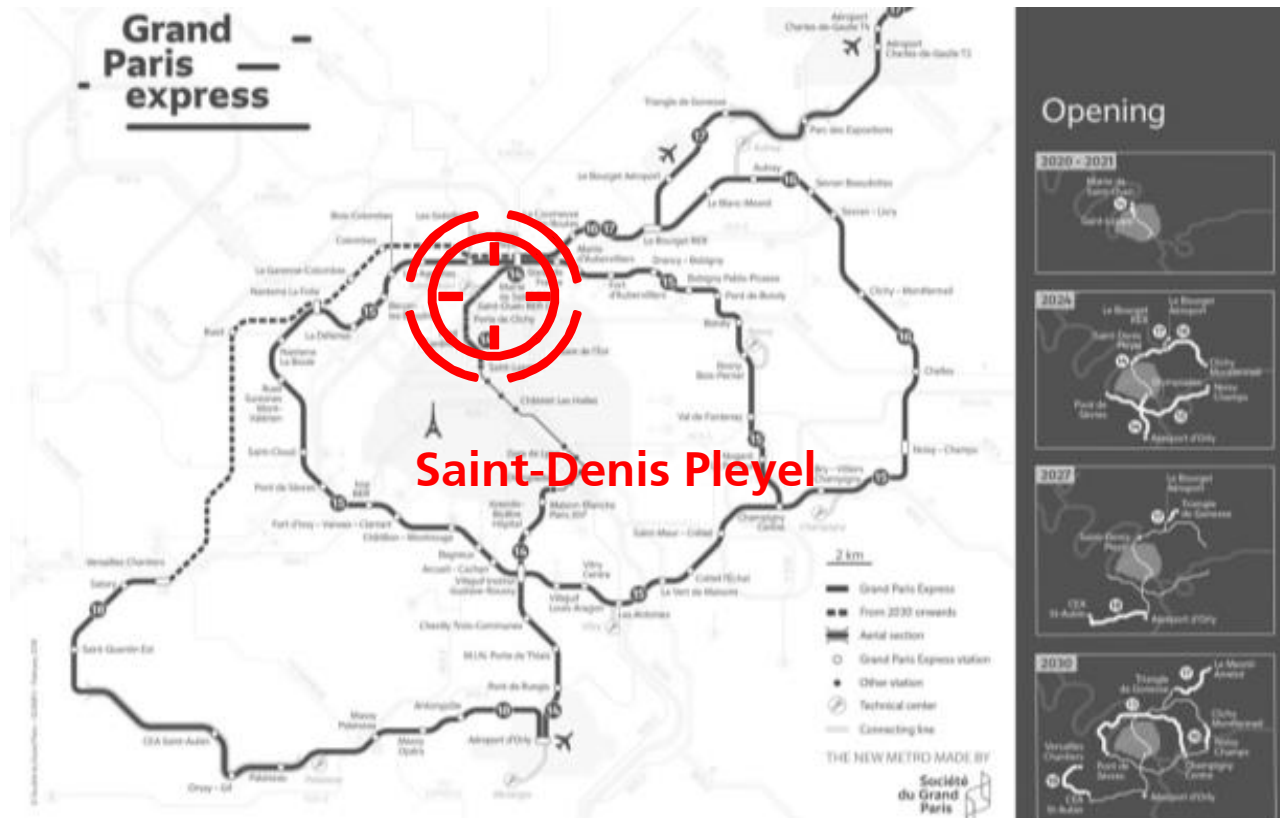
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy; Januar 2022

UBS (D) Euroinvest Immobilien: Zukunft bereits heute im Visier



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy; Januar 2022

Pleyad, Saint-Denis (Paris): Im Zentrum des weltgrößten Infrastrukturprojektes Le Grand Paris...



~17,5
Milliarden EUR
Weltgrößtes
Infrastrukturprojekt

4
neue Metrolinien
Saint-Denis wird
neuer ÖPNV-Hub

200
km
zusätzliche Strecken zu bereits
existierenden 400 km

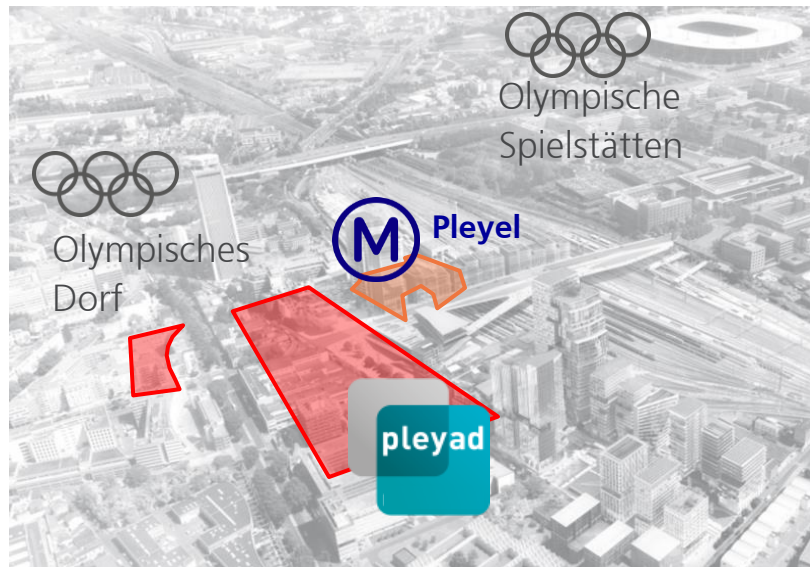
68
neue Stationen
20 Minuten Fahrzeit zur Innenstadt,
zum Flughafen und nach La Défense

Quelle: Société du Grand Paris, Januar 2022

...und der Olympischen Spiele 2024



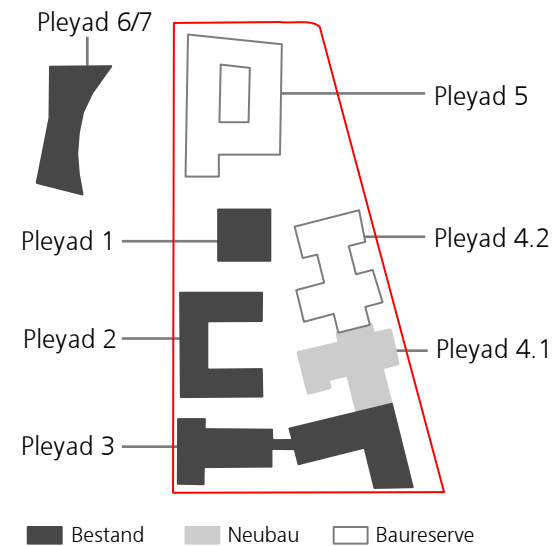
Urbanisierung und Entwicklung
des Pariser Vorortes Saint-Denis



Bildquelle: Société du Grand Paris



Größte neue Metro-Station
direkt am Euroinvest Objekt „Pleyad“



Arbeiten am Puls der Zeit
in einem nachhaltigen Umfeld



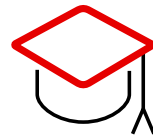
Bildquelle: Architekten ECDM / Bléas et Leroy / L'Autre Image

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2022.

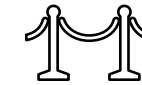
Centro Leoni, Mailand: Leben und Arbeiten im spannenden Zentrum Mailands



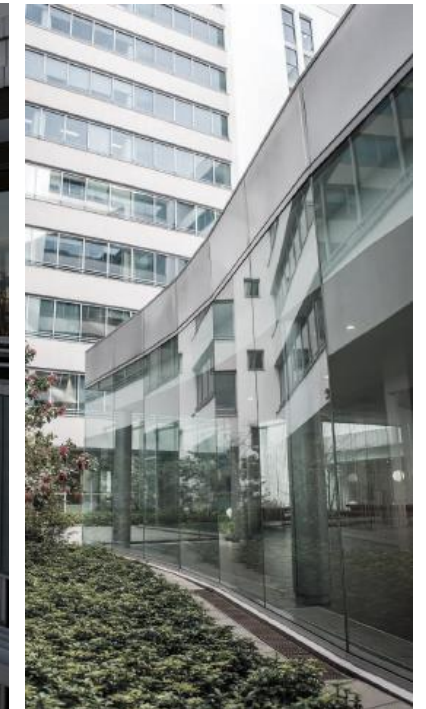
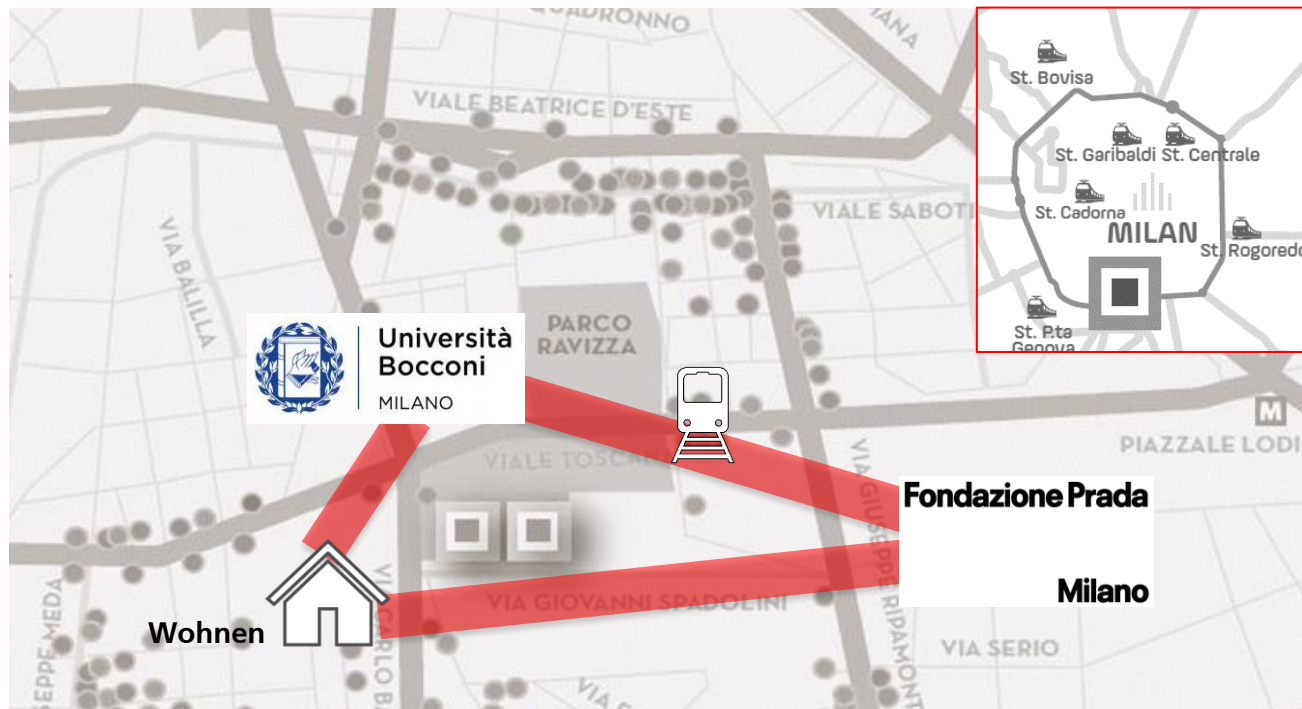
Arbeiten in urbanem Umfeld und
in modernen Flächen



Bildung Universität Bocconi



Kultur Prada Foundation



Bildquelle: Centro Leoni Website (<https://www.centroleoni.com>)

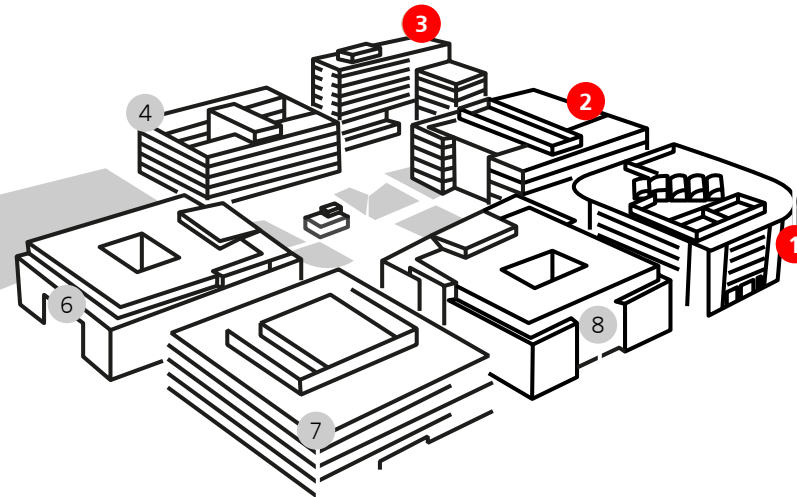
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2022.

WTC Almeda Park, Barcelona: die Adresse für internationale Top-Unternehmen

Ausgezeichnete Lage
zwischen Zentrum und Flughafen



Alles an einem Ort



Attraktive Arbeitsumgebung
LEED-Gold zertifiziert



SAMSUNG



FERRERO
FERRERO IBÉRICA S.A.



LUXOTICA

Veeva

Bildquelle: WTC Almeda Park Website (<https://www.barcelonacampusbywtcap.com>)
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2022.

UBS (D) Euroinvest Immobilien



Warum jetzt investieren?

**Direkter
Marktzugang**

zu den europäischen
Immobilienmärkten

**Exzellente
Beimischung**

zu bestehenden
Immobilien Positionen

Top Objekte
mit weiterem Potenzial

Renditeprognose
für die nächsten fünf Jahre
2-5% p.a.
Total Return nach
BVI-Methode²

Attraktive
Ausschüttungsrendite
>2,0% per annum¹



¹ Durchschnittliche Ausschüttungsrendite 2,2% (Anteilklasse I in den Jahren 2011 bis 2021): In der Vergangenheit erzielte Renditen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Renditeentwicklung. Angaben zur weiteren Performance-Entwicklung siehe monatlich erscheinendes Fact Sheet unter <https://www.ubs.com/de/de/asset-management/real-estate/product-offering/public-funds/euroinvest.html>

² Unverbindliche Prognose bis 2025, Anteilklasse P, nach Abzug von Gebühren; Bereich von ("Worst Case") bis ("Base Case")

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH; Stand Januar 2022.

Risiken

Mit einer Anlage in den Fonds können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein

Preisänderungsrisiko

Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.

Marktrisiken

Immobilienrisiko: Infolge von z. B. Leerständen, Mieterinsolvenzen, sinkender Standortqualität, reduzierter Flächennachfrage können die Mieterträge sinken. Sinkende Mieterträge können negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben, ebenso wie Marktänderungen oder Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen bei einer Immobilie. Auch das Steuerrecht kann die Erträge von Immobilien beeinflussen.

Risiken aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: Bei indirektem Erwerb von Immobilien über eine Gesellschaft können sich neben den Immobilienrisiken auch Risiken aus Gesellschafts- oder Steuerrechtsänderungen ergeben.

Währungsrisiken: Mögliche Währungsverluste aufgrund von Wechselkursschwankungen sofern Vermögenswerte, laufende Einnahmen oder Ausgaben in Fremdwährung nicht vollständig gegen Wechselkursschwankungen abgesichert sind.

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Stand September 2021

Risiken

Risiken aus einer eingeschränkten Rückgabemöglichkeit / Aussetzung der Rückgabe

Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist (24 Monate) und der Ankündigungsfrist zur Anteilsrückgabe (12 Monate) können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände während dieser Zeitspanne gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der Anleger vom Beginn der Mindesthaltefrist bzw. der Ankündigung zur Rückgabe bis zum Rückgabezeitpunkt Wertverluste erleidet. Dieses Risiko gilt ebenso für Anleger, die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben und die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Risiko aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anders als Bestandsanleger die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, können danach investierende Anleger nicht von einem Freibetrag profitieren. Daher können sie auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Ankündigungsfrist und damit – im Vergleich zu Bestandsanlegern – nur mit Verzögerung reagieren. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiko: Immobilien können –anders als z. B. Aktien –nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, reichen die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel möglicherweise nicht aus, um diese Anteilsrückgaben zu bedienen. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme der Anteile zeitweise aussetzen. In der Folge können Anleger ggf. längere Zeit nicht über ihr investiertes Kapital verfügen. Letztlich kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Dies kann oft nur schrittweise oder zu ungünstigen Preisen möglich sein. Ein Anleger muss unter Umständen auf die Rückzahlung seines eingezahlten Kapitals bis zur vollständigen Abwicklung des Fonds warten. Der Erlös kann erheblich unter dem Wert des eingezahlten Kapitals liegen.

Kreditrisiko

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Hinweis: Eine ausführliche Beschreibung der Risiken finden Sie im Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts des Fonds.
Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), UBS Real Estate GmbH, Stand September 2021.

Disclaimer

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS

UBS Fonds nach deutschem Recht. Das hier beschriebene Produkt entspricht Artikel 6 der Verordnung (EU) 2019/2088.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie online unter www.ubs.com/funds.

Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschließlich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

Dieses Dokument enthält „zukunftsgerichtete Aussagen“, die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Vorkehrungen, die für den Vertrieb der erwähnten Fondsanteile getroffen wurden, können auf Initiative der Verwaltungsgesellschaft des/der Fonds gekündigt werden.

Vertreter in Deutschland für UBS Real Estate Fonds deutschen Rechts: UBS Real Estate GmbH, Theatinerstr. 16, D-80333 München. Prospekte, Wesentliche Informationen für den Anleger (KIID), die Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Real Estate Fonds können bei UBS Real Estate GmbH, Postfach 10 14 53, D-80088 München kostenlos in einer dem lokalen Recht entsprechenden Sprache schriftlich angefordert sowie unter www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland abgerufen werden.

Bei den Informationen handelt es sich ausschließlich um Marketingmaterial bzw. Produktinformationen. Es handelt sich nicht um Research.

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/am-glossary

© UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.