

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds



\*A-Bewertung im Scope-Rating Investmentanalyse, Stand: Mai 2010

Risikoklasse: geringes Risiko mäßiges Risiko erhöhtes Risiko hohes Risiko sehr hohes Risiko<sup>1</sup>

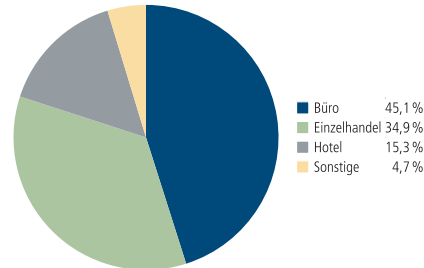
### Anlagestrategie

Unilmmo: Deutschland investiert derzeit schwerpunktmäßig in deutsche Ballungsregionen und europäische Metropolen mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotential. Im Mittelpunkt stehen Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte. Hotels und Gewerbeparks dienen zur weiteren Anlagesteuerung.

### Empfohlene Anlagedauer

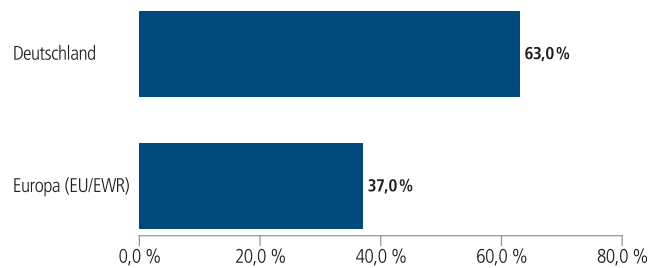
5 Jahre oder länger.

### Verteilung der Nutzungsarten



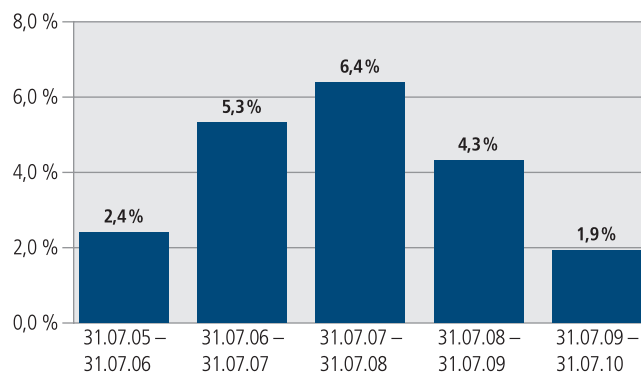
Quelle: Union Investment. Stand: 30.06.2010. Angabe in Prozent am Immobilienvermögen.

### Immobilienvermögen nach Regionen



Quelle: Union Investment. Stand: 30.06.2010. Angabe in Prozent am Immobilienbestand inkl. Projekte zum Sachverständigenwert und über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Sachverständigenwert.

### Historische Wertentwicklung per 31. Juli 2010



Die Grafik zur Wertentwicklung basiert auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode. Die Grafik veranschaulicht die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen.

### Historische Wertentwicklung per 31. Juli 2010

Zeitraum	annualisiert	absolut
Monat	–	0,2 %
seit Jahresbeginn	–	1,0 %
1 Jahr	1,9 %	1,9 %
3 Jahre	4,2 %	13,1 %
5 Jahre	4,1 %	22,0 %
10 Jahre	3,8 %	44,7 %
seit Auflegung	6,1 %	1.283,4 %
Kalenderjahr 2009	2,9 %	–
Kalenderjahr 2008	4,4 %	–
Kalenderjahr 2007	8,6 %	–

Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung nach BVI-Methode. Absolut: Wertentwicklungsbeziehung gesamt. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen.

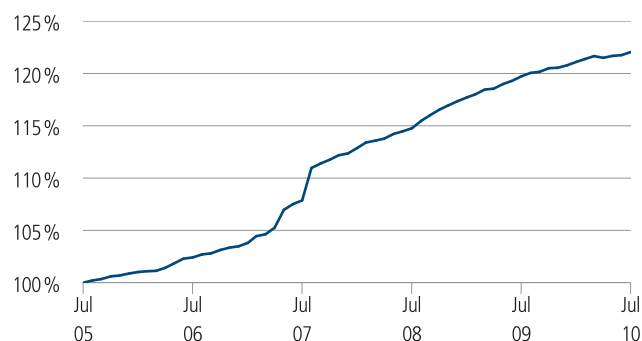
# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

### Stand: 31. Juli 2010

<b>Rücknahmepreis</b> in EUR	94,40
<b>Fondsvermögen</b> in Mio. EUR	6.534
<b>Fondsstruktur<sup>2</sup></b>	
Anzahl Liegenschaften	56
Vermietungsquote nach Ertrag in %	96,0
Fremdfinanzierungsquote in % <sup>3</sup>	18,2
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen Geschäftsjahr 09/10	33,9 %

### Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Abbildungszeitraum 31.07.2005 bis 31.07.2010. Die Grafik zur Wertentwicklung basiert auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode. (Ausgabeaufschläge nicht berücksichtigt) Die Grafik veranschaulicht die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen.

### Unilmmo: Deutschland

<b>Fondsfarbe<sup>1</sup>:</b>	blau
<b>WKN / ISIN:</b>	980550 / DE0009805507
<b>Auflegungsdatum:</b>	1. Juli 1966
<b>Geschäftsjahr:</b>	1. April - 31. März
<b>Ausgabeaufschlag:</b>	5,0 % vom Anteilwert. Von dem Ausgabeaufschlag erhält Ihre Bank bis zu 100 %.
<b>Verwaltungsvergütung<sup>4</sup>:</b>	zzt. 0,60 % p.a., maximal 1,00 % p.a. Von der Verwaltungsvergütung erhält Ihre Bank bis zu 25 %.
<b>Gesamtkostenquote (TER)<sup>5</sup>:</b>	0,69 %
<b>Fondswährung:</b>	EUR
<b>Verfügbarkeit:</b>	grundsätzlich börsentäglich
<b>Effektive Stücke:</b>	ja
<b>Möglichkeiten der Fondsverwahrung:</b>	<b>UnionDepot / UnionEuroDepot / UnionSchweizDepot / Bankdepot / Eigenverwahrung</b>
<b>Ertragsverwendung:</b>	ausschüttend Mitte Juni
<b>Depotbank:</b>	DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main
<b>Fondsgesellschaft:</b>	Union Investment Real Estate GmbH
<b>Mindestanlage<sup>6</sup>:</b>	keine

<sup>1</sup> Die Risikoklassifizierung von Union Investment basiert auf verbundeneinheitlichen Risikoprofilen. So lassen sich Union Investment-Fonds in ihrer Risikoklasse direkt mit anderen Wertpapieranlagen im Verbund vergleichen. Für Zwecke dieser Information wird die Risikoklasse einer Farbe zugewiesen. Ausführliche Informationen zur Risikoklasse entnehmen Sie bitte dem ausführlichen Verkaufsprospekt. Langfristige Ansparpläne in Union Investment-Fonds sind dabei immer eine Risikoklasse niedriger eingestuft als entsprechende Einmalanlagen. Die Risikofarbe rot wird bei Fonds vergeben, die ein sehr hohes Risiko bis hin zum möglichen vollständigen Kapitalverzehr aufweisen.

<sup>2</sup> Stand: 30.06.2010

<sup>3</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen).

<sup>4</sup> Bei der Berechnung der Wertentwicklung des Fonds berücksichtigt.

<sup>5</sup> Die Gesamtkostenquote eines Fonds (TER) ist in den Wohlverhaltensregeln des BVI geregelt. Sie drückt die Summe der Kosten und Gebühren eines Fonds als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des jeweils letzten Geschäftsjahres aus.

<sup>6</sup> Ergänzend gelten die Bedingungen des jeweiligen Verwahrortes.

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

### Der richtige Fonds für Sie?!



#### Der Fonds eignet sich, wenn Sie ...

- in Sachwerte investieren wollen.
- ohne eigenen Verwaltungsaufwand von der Stabilität und Ertragsstärke attraktiver Gewerbeimmobilien profitieren möchten.
- auf die Kontinuität des deutschen Immobilienmarktes setzen.
- Ihren Freistellungsauftrag bereits ausgeschöpft haben.
- beabsichtigen, Ihr Kapital langfristig zu investieren (mindestens fünf Jahre).



#### Der Fonds eignet sich nicht, wenn Sie ...

- Kapital kurzfristig anlegen möchten.
- häufig Umschichtungen vornehmen, um gezielt Markttrends zu nutzen.



#### Die Chancen im Einzelnen:

- Teilnahme an der Wertentwicklung der Immobilien.
- Breite Risikostreuung auf verschiedene Nutzungsarten und Standorte durch professionelles Immobilienfondsmanagement.
- Bei geringem Risiko attraktive Erträge erzielen.
- Anlageerfolg bleibt teilweise steuerfrei.<sup>7</sup>
- Ab 50,- Euro einsteigen und grundsätzlich börsentäglich über das Geld verfügen



#### Die Risiken im Einzelnen:

- Risiko marktbedingter Kursschwankungen sowie Ertragsrisiko.
- Risiken einer Immobilienanlage (z.B. Vermietungsquoten, Lage, Bewertung der Immobilie, Zahlungsfähigkeit der Mieter sowie Projektentwicklung).
- Grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen. Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall möglich. Möglichkeit eingeschränkter bzw. fehlender Handelbarkeit von Anlagen im Fonds, die auch zu erhöhten Kursschwankungen führen kann.
- Erhöhte Kursschwankungen durch Konzentration des Risikos auf spezifische Länder und Regionen (politische und wirtschaftliche Einflüsse) möglich.

<sup>7</sup> Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Stand der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen: 31. Juli 2010

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

### Anhang: Informationen zur Kapitalmarktentwicklung und Anlagepolitik

#### Anlagestil

- Der Unilmmo: Deutschland legt seinen Anlageschwerpunkt auf Deutschland. Zusätzlich hat das Fondsmanagement die Möglichkeit, derzeit bis zu 40 Prozent in Objekte und Beteiligungen im europäischen Ausland zu investieren.
- Der Fonds diversifiziert sein Portfolio in unterschiedlichste Nutzungsarten. Schwerpunkt hierbei sind derzeit Büroimmobilien. Zusätzlich investiert er in Hotelimmobilien, Einzelhandelsobjekte und Gewerbeparks.
- Er berücksichtigt in geringem Maße auch viel versprechende Randlagen.

#### Immobilienmarkt

In den vergangenen Monaten haben sich die Wachstumsperspektiven der meisten Volkswirtschaften verbessert. Kurzfristig ist jedoch für viele Vermietungsmärkte noch keine Erholung in Sicht, da weiterhin unvermietete Flächen fertig gestellt werden und aufgrund der erst langsam steigenden Nachfrage die Leerstände erst mehrheitlich 2011 wieder abgebaut werden. Der Mietpreistrückgang fiel aber dennoch im Durchschnitt der Standorte im ersten Quartal 2010 sehr moderat aus. Der Trend zu sinkenden Anfangsrenditen hat sich auch im ersten Quartal 2010 fortgesetzt und ist eine Indikation dafür, dass das Vertrauen der Investoren in die Immobilienmärkte zurückkehrt.

Nachdem die Vermietungsleistung sechs Quartale in Folge gesunken ist, stieg sie in den fünf deutschen Immobilienhochburgen innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2010 wieder. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal lag sie mit 6,8 % im Plus, wobei es deutliche regionale Unterschiede gab. Während die Vermietungsleistung in Frankfurt um knapp 61 % gesunken ist, stieg sie in Düsseldorf im gleichen Zeitraum v.a. infolge einer Großanmietung um mehr als 50 %. Moderatere Anstiege zwischen 4,7 % und 10,2 % wurden in Berlin, Hamburg und München verzeichnet. Die über die fünf Immobilienhochburgen gemittelte Leerstandsquote legte im Jahresvergleich um 120 Basispunkte zu. Sie stieg auch in den ersten drei Monaten 2010 nochmals geringfügig an und lag zum Quartalsende bei durchschnittlich 10,7 %. Die höchsten Leerstandsquoten haben nach wie vor Frankfurt mit 13,8 % und Düsseldorf mit 12,4 %. Die Spitzenmieten zeigten sich in den ersten drei Monaten des Jahres stabil. Im 12-Monats-

vergleich waren Rückgänge zwischen 2,2 % in Düsseldorf und 5,6 % in Frankfurt zu beobachten. Nur die Mieten in Hamburg zeigten sich stabil. Trotz der gestiegenen Vermietungsleistung werden die Spitzenmieten voraussichtlich 2010 in allen deutschen Bürohochburgen noch einmal nachgeben.

Im ersten Quartal 2010 ist die durchschnittliche Leerstandsquote über die europäischen Büromärkte von 11,0 % auf 11,6 % gestiegen. Leerstandsquoten von mehr als 20 % wurden für Budapest und Dublin gemeldet. U.a. in Amsterdam, Prag, Paris und Brüssel konnten bereits wieder leicht sinkende Leerstandsquoten verzeichnet werden. In London ist der Leerstand im ersten Quartal sogar um 140 Basispunkte gesunken. Die Spitzenmietpreise sind im ersten Quartal 2010 im Durchschnitt der europäischen Standorte um -0,5 % gesunken. Auf Jahressicht betrug der Rückgang noch -7,0 %. Ein leichtes Wachstum der Spitzenmiete konnte nur in Rotterdam verzeichnet werden. Auf vielen europäischen Büromärkten zeigten sich die Mieten aber in den vergangenen drei Monaten stabil. Mietpreistrückgänge waren u.a. in Madrid, Dublin und Budapest zu beobachten. Der Ausblick für die europäischen Büromärkte ist noch eingetrübt. Aufgrund der recht schwachen Flächennachfrage und der ausstehenden Fertigstellungen neuer Gebäude werden die Spitzenmieten 2010 auf vielen Märkten weiter nachgeben.

#### Kommentar des Fondsmanagements

Im Juni 2010 erhöhte sich der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch einen Ankauf auf insgesamt 56 Investments. Die Änderungen in der regionalen Verteilung des Immobilienvermögens sind auf den Ankauf, den Baufortschritt der Projektentwicklungen sowie die Wechselkursschwankungen der in Fremdwährung gehaltenen Liegenschaften zurückzuführen. Der Fonds weist eine Fondsstruktur auf, die sich zu 63,0 Prozent auf Deutschland und zu 37,0 Prozent auf Europa verteilt.

Die Immobilienanlagen verteilen sich im Juni mit 41 Objekten auf direkt gehaltene Immobilien und 15 Beteiligungsgesellschaften.

Im Juni verfügt der Fonds über eine Gesamtliquidität<sup>8</sup> von 33,9 Prozent.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene komplett abgesichert.

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

Die Vermietungsquote nach Ertrag des Unilmmo: Deutschland liegt im Juni mit 96,0 Prozent auf hohem Niveau.

### Anlageperspektiven

- Durch die breite Streuung der Immobilieninvestitionen ist der Fonds gut aufgestellt. Durch aktives Fondsmanagement sind Objektkäufe und –verkäufe ständig in Prüfung.
- Der Fonds dient langfristig orientierten Anlegern im Rahmen der Vermögensstrukturierung als stabilisierendes Element.

<sup>8</sup> Die Gesamtliquidität setzt sich zusammen aus der gebundenen Liquidität, der gesetzlichen Mindestliquidität sowie der freien Liquidität.

#### Rechtlicher Hinweis

Diese Produktinformation stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt nicht die individuelle Anlageberatung durch eine Bank/ einen Vertriebspartner sowie den fachkundigen steuerlichen oder rechtlichen Rat.

Ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, den Anlagegrundsätzen/ der Anlagestrategie, dem Risikoprofil des Fonds und den Risikohinweisen sind im jeweiligen Verkaufsprospekt dargestellt. Der ausführliche Verkaufsprospekt enthält auch die Vertragsbedingungen. Der ausführliche sowie der vereinfachte Verkaufsprospekt (soweit zu erstellen) und der letzte veröffentlichte Jahres- und Halbjahresbericht kann kostenlos von der Union Investment Real Estate AG, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg und über die unten angegebene Kontaktmöglichkeit bezogen werden. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf der Fonds. Über diese Kontaktmöglichkeit sind auch Informationen zur Wohlverhaltensrichtlinie des BVI erhältlich.

Die Grafiken und Angaben von Wertentwicklungen veranschaulichen die Entwicklung in der Vergangenheit. Vergangenheitsbezogene Informationen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der zukünftige Anteilwert des Produkts kann gegenüber dem Erwerbszeitpunkt steigen oder fallen.

Die Gültigkeit der hier abgebildeten Informationen, Daten und Meinungsäußerungen ist auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Produktinformation beschränkt. Aktuelle Entwicklungen der Märkte, gesetzlicher Bestimmungen oder anderer wesentlicher Umstände können dazu führen, dass die hier dargestellten Informationen, Daten und Meinungsäußerungen gegebenenfalls auch kurzfristig ganz oder teilweise überholt sind.

Diese Produktinformation wurde von der Union Investment Real Estate AG mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch übernimmt die Union Investment keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

Union Investment übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder der Verwendung dieser Produktinformation oder seiner Inhalte entstehen.

Kontaktmöglichkeit: Union Investment Privatfonds GmbH, Wiesenhüttenstraße 10, 60329 Frankfurt am Main, **Telefon 0180 3 959501**, 0,09 EUR/Min. aus deutschem Festnetz, max. 0,42 EUR/Min. aus deutschen Mobilfunknetzen. **Telefax 0180 3 959505**, 0,09 EUR/Min. aus deutschem Festnetz, max. 0,42 EUR/Min. aus deutschen Mobilfunknetzen. [www.union-investment.de](http://www.union-investment.de), [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de).