

# UniReits<sup>1</sup>

## Weltweit investierender Immobilienaktienfonds

Risikoklasse:<sup>2</sup> ■ geringes Risiko ■ mäßiges Risiko ■ erhöhtes Risiko ✗ hohes Risiko ■ sehr hohes Risiko  
 Indikator wAI:<sup>2</sup> ■ bis 2 ■ bis 4 ■ bis 6 ✗ bis 7

### Profil des typischen Anlegers

Konservativ Risikoscheu Risikobereit **Spekulativ** Hoch spekulativ

Der UniReits ist in die Risikoklasse orange eingestuft. Damit eignet sich der Fonds für spekulative Anleger, die hohe Risiken akzeptieren.

### Haltedauerempfehlung in Jahren

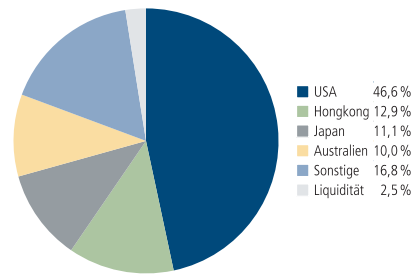


Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 7 Jahren und länger.

### Anlagestrategie

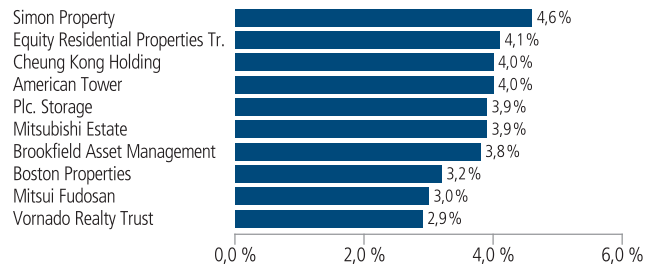
Die Anteilklasse UniReits eröffnet Ihnen eine bequeme und kostengünstige Möglichkeit, an der Wertentwicklung der internationalen Immobilienmärkte zu partizipieren. Das Fondsvermögen wird überwiegend in weltweit investierende Real Estate Investment Trusts (REITs) und Immobilienaktien investiert. REITs sind in der Regel börsennotierte Kapitalgesellschaften, deren Geschäft aus dem Kauf, der Bewirtschaftung und/oder dem Verkauf von Immobilien besteht. REITs zeichnen sich oft durch eine im allgemeinen vergleichsweise hohe Dividendenrendite aus.

### Aktien/Aktienzertifikate nach Ländern

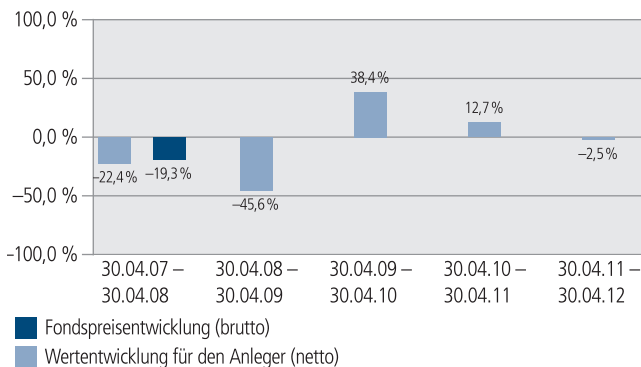


Aufgrund von Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 % abweichender Gesamtwert ergeben.

### Größte zehn Aktienwerte



### Historische Wertentwicklung per 30. April 2012



Die Grafik basiert auf eigenen Berechnungen gemäß (BVI-Methode) und veranschaulicht die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen. In der Netto-Wertentwicklung wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 4,0 Prozent im ersten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Zusätzlich können Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Die Bruttowertentwicklung berücksichtigt die auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), ohne die auf Kundenebene anfallenden Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) einzubeziehen.

### Historische Wertentwicklung per 30. April 2012

Zeitraum	annualisiert	absolut
Monat	–	0,9 %
seit Jahresbeginn	–	12,6 %
1 Jahr	-2,5 %	-2,5 %
3 Jahre	15,0 %	52,1 %
5 Jahre	-7,8 %	-33,2 %
10 Jahre	–	–
seit Auflegung	-6,4 %	-29,7 %
Kalenderjahr 2011	-10,2 %	–
Kalenderjahr 2010	14,3 %	–
Kalenderjahr 2009	29,5 %	–

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

# UniReits<sup>1</sup>

## Weltweit investierender Immobilienaktienfonds

Stand: 30. April 2012

Rücknahmepreis in EUR	64,82
Fondsvermögen in Mio. EUR	7
<b>Fondsstruktur</b>	
Aktien/Aktienzertifikate	97,5 %
Liquidität <sup>3</sup>	2,5 %

### Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Abbildungszeitraum 30.04.2007 bis 30.04.2012. 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.

### UniReits

Fondsfarbe <sup>2</sup> :	orange
WKN / ISIN:	532679 / DE0005326797
Auflegungsdatum:	2. Januar 2007
Geschäftsjahr:	1. Oktober - 30. September
Ausgabeaufschlag <sup>4,5</sup> :	4,0 % vom Anteilwert. Von dem Ausgabeaufschlag erhält Ihre Bank abhängig von ihrem Vertriebsstatus bei der Fondsgesellschaft einmalig 90% bis 100 %.
Verwaltungsvergütung <sup>5,6</sup> :	zzt. 1,55 % p.a., maximal 1,90 % p.a. Von der Verwaltungsvergütung erhält Ihre Bank abhängig von ihrem Vertriebsstatus bei der Fondsgesellschaft 25% bis 35 %.
Gesamtkostenquote (TER) <sup>7</sup> :	2,04 %
Erfolgsabhängige Vergütung <sup>8</sup> :	0,00 %
Fondswährung:	EUR
Verfügbarkeit:	grundsätzlich bewertungstäglich
Möglichkeiten der Fondsverwahrung:	<b>UnionDepot / UnionEuroDepot / UnionSchweizDepot / Bankdepot</b>
Ertragsverwendung:	ausschüttend Mitte November
Depotbank:	DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main
Fondsgesellschaft:	Union Investment Privatfonds GmbH
Ansparpläne bei Verwahrung in einem Depot der Union Investment:	Ab 50 Euro pro Rate möglich. Ihre Bank erhält zu Lasten von Union Investment einmalig eine Erfolgsbonifikation in Höhe von 23,33 Euro pro Ansparplan. Dies gilt dann, wenn das geplante Absatzvolumen erreicht wurde, was in der Vergangenheit regelmäßig der Fall war.

<sup>1</sup> Diese Produktinformation bezieht sich nicht auf das Sondervermögen UniReits insgesamt, sondern auf die Anteilscheinklasse UniReits mit der ISIN DE0005326797.

<sup>2</sup> Die Risikoklassifizierung von Union Investment basiert auf verbundeinheitlichen Risikoprofilen. So lassen sich Union Investment-Fonds in ihrer Risikoklasse direkt mit anderen Wertpapieren der genossenschaftlichen Finanz-Gruppe vergleichen. Für Zwecke dieser Information wird die Risikoklasse einer Farbe zugewiesen. Regelmäßige Sparpläne dieses Fonds werden für den Zeitraum der Ansparphase im Vergleich zu einer Einmalanlage generell um eine Risikoklasse niedriger eingestuft. Die Risikofarbe rot wird bei Fonds vergeben, die ein sehr hohes Risiko bis hin zum möglichen vollständigen Kapitalverzehr aufweisen. Unabhängig von dieser Risikoklassifizierung wird in den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) ein gesetzlich vorgeschriebener Risikoindikator ausgewiesen. Dieser beruht auf einer Volatilitätsbetrachtung (Messung der Fondpreisschwankungen). Der UniReits hat üblicherweise einen Risikoindikator von bis zu 7 in den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI). Beide Systeme sind nicht identisch und können somit nicht direkt miteinander verglichen werden. Ausführliche Informationen zur Risikoklasse entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt.

<sup>3</sup> Liquiditätsausweis unter Einrechnung von Termingeldern, Margin-Positionen und allgemeinen Forderungen und Verbindlichkeiten.

<sup>4</sup> maximal 5,0 %.

<sup>5</sup> In Abhängigkeit vom Vertriebsserfolg der Bank bei der Vermittlung von Fondsanteilen der Union Investment Gruppe kann sich der Vertriebsstatus der Bank während der Haltedauer ab dem Folgejahr kalenderjährlich innerhalb der genannten Bandbreiten ändern.

<sup>6</sup> Bei der Berechnung der Wertentwicklung des Fonds berücksichtigt.

<sup>7</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>8</sup> Die erfolgsabhängige Vergütung beträgt bis zu einem Viertel des Betrages, um den die Anteilwertentwicklung die Entwicklung der Bemessungsgrundlage übersteigt. Sofern für das abgelaufene Geschäftsjahr eine solche erfolgsabhängige Vergütung angefallen ist, wird diese im entsprechenden Jahresbericht ausgewiesen, dabei können Geschäftsjahr und Vergleichsperiode voneinander abweichen.

# UniReits<sup>1</sup>

## Weltweit investierender Immobilienaktienfonds

### Der richtige Fonds für Sie?!



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

- die Chancen einer Anlage in internationale Real Estate Investment Trusts (REITs) und Immobilienaktien nutzen möchten.
- für tendenziell erhöhte Ertragschancen auch hohe Wertschwankungen in Kauf nehmen.
- Ihr Kapital langfristig anlegen möchten.



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

- keine hohen Wertschwankungen akzeptieren möchten.
- ausschließlich in sicherheitsorientierte Anlagen investieren möchten.
- Ihr Kapital kurzfristig anlegen möchten.



#### Die Chancen im Einzelnen:

- Ertragschancen der internationalen Immobilienmärkte.
- Risikostreuung durch die professionelle Auswahl von Real Estate Investment Trusts (REITs) und Immobilienaktien.



#### Die Risiken im Einzelnen:

- Risiko marktbedingter Kursschwankungen sowie Ertragsrisiko.
- Risiko des Anteilwertrückganges wegen Zahlungsverzug/ -unfähigkeit einzelner Aussteller bzw. Vertragspartner.
- Risiken einer Immobilienanlage (z.B. Vermietungsquoten, Lage, Bewertung der Immobilie, Zahlungsfähigkeit der Mieter sowie Projektentwicklung). Erhöhte Kursschwankungen durch die Konzentration des Risikos auf eine spezifische Branchen möglich.
- Erhöhte Kursschwankungen durch Konzentration des Risikos auf spezifische Branchen möglich.
- Erhöhte Kursschwankungen und Verlustrisiken bei Anlage in Schwellen- bzw. Entwicklungsländern möglich.
- Der Fondsanteilswert weist aufgrund der Zusammensetzung des Fonds und/oder der für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken ein hohes Kursschwankungsrisiko auf.

# UniReits<sup>1</sup>

## Weltweit investierender Immobilienaktienfonds

### Anhang: Informationen zur Kapitalmarktentwicklung und Anlagepolitik

#### Kapitalmarktrückblick

Zeitraum: April 2012

Nach einem positiven ersten Quartal 2012 waren die internationalen Aktienmärkte im April überwiegend von Kursverlusten gekennzeichnet. Gemessen am MSCI World Index kam es (in lokaler Währung) zu Abschlägen von 1,8 Prozent. Immobilienaktien konnten sich diesem Trend jedoch per saldo entziehen. Vor dem Hintergrund weiter verbesserter sektorspezifischer Fundamentaldaten verzeichnete der MSCI World Real Estate im Berichtszeitraum einen Zuwachs von 1,3 Prozent.

**USA:** In den Vereinigten Staaten stand die Berichtssaison zum ersten Vierteljahr 2012 im Mittelpunkt des Marktgeschehens. Dabei konnten die Unternehmen in der Summe die Erwartungen der Analysten übertreffen. Selbst REITs mit Schwerpunkt Büroobjekte in zweitklassigen, sogenannten „B-Lagen“ wie etwa Duke Realty veröffentlichten häufig überraschend positive Quartalsergebnisse. Zudem berichteten Gesellschaften mit Schwerpunkt auf Mehrfamilienhäuser (wie etwa Equity Residential) von nach wie vor am Markt durchsetzbaren Mietsteigerungen und gleichzeitig anziehenden Vermietungsraten. Vieles spricht derzeit dafür, dass sich die Entwicklung der USA von einem durch Besitz von Einfamilienhäusern gekennzeichneten Wohnungsmarkt hin zu einer stärker durch Mietwohnungen und -häusern geprägten Situation weiter fortsetzt. Davon sollte künftig die Mietnachfrage profitieren. Hinzu kommt, dass REITs mit operativem Fokus auf Mehrfamilienhäuser die Stabilisierung am Arbeitsmarkt zugutekommt. In der Vergangenheit blieben angesichts der schwierigen Beschäftigungslage vor allem junge Hochschulabsolventen nach Abschluss ihrer Ausbildung häufig zunächst im elterlichen Haus wohnen und suchten sich erst mit Eintritt in das Berufsleben eine eigene Unterkunft. Mit der Belegung am Arbeitsmarkt tritt diese Personengruppe zunehmend auch als Mietnachfrager auf.

**Japan:** Die japanische Notenbank hat im April ihren Kurs der geldpolitischen Lockerung weiter fortgesetzt. Bereits in den Vormonaten hatte die Bank of Japan (BoJ) eine Reihe unkonventioneller Maßnahmen durchgeführt, um auf diese Weise die Deflationstendenzen zu bekämpfen und damit die Konjunktur in der drittgrößten Volkswirtschaft der Welt zu stimulieren. Da die japanischen Leitzinsen bereits auf äußerst niedrigen Niveaus sind, hat die Zentralbank im Laufe des Jahres bereits mehrfach ihr Ankaufprogramm ausgeweitet. Bislang waren davon in erster Linie Staatsanleihen betroffen. Zuletzt gab die BoJ bekannt, künftig verstärkt auch Aktien japanischer REITs zu berücksichtigen. Diese Maßnahme sollte einen positiven Effekt auf die Aktienkurse der Unternehmen ausüben.

**Hongkong:** In Hongkong zeichnet sich derweil eine Bodenbildung bei den Büromieten ab. Noch zu Beginn des Jahres 2012 waren Makler und Analysten mehrheitlich von einem weiteren Verfall der Mietpreise um bis zu 20 bis 30 Prozent ausgegangen. Diese Befürchtungen scheinen sich nicht in vollem Umfang zu bestätigen. Vielmehr setzt eine Stabilisierung offenbar wesentlich früher ein als erwartet. Beobachter reagierten positiv überrascht. Zudem setzt sich bei den Einzelhandelsmieten die freundliche Entwicklung der Vormonate fort. Haupttreiber sind dabei die nach wie vor starken Zuwächse bei den Einzelhandelsumsätzen.

Die Datenquelle der genannten Finanzindizes ist, sofern nicht anders ausgewiesen, Datastream.

#### Kommentar des Fondsmanagements zur Anlagepolitik des Fonds

Zeitraum: April 2012

Vor dem Hintergrund der Kurssteigerungen bei Immobilienaktien entschloss sich das Fondsmanagement des UniReits im April bei einigen Titeln zu Bestandsreduzierungen. Beispielsweise bei Boston Properties, Ventas und Simon Properties kam es in diesem Zusammenhang zu einem Abbau der Positionen. Darüber hinaus blieb jedoch die grundlegende Portfolioausrichtung erhalten.

Damit lag der Schwerpunkt des UniReits im Berichtsmonat weiterhin auf den USA. Ferner war der Fonds in Australien, Deutschland, Frankreich, Luxemburg, den Niederlanden und Hongkong relativ prominent vertreten. In Großbritannien, Österreich, Singapur, Kanada und Japan waren wir hingegen vergleichsweise vorsichtig aufgestellt.

Mit Blick auf die verschiedenen Nutzungsarten engagierten wir uns vor allem bei Immobilienentwicklern, Wohn-REITs und diversifizierten Immobilienaktivitäten. Bei Betreibern von Immobilien, diversifizierten REITs und Objektverwaltern waren wir ebenfalls positiv gestimmt. Bei Industrie-REITs nahmen wir eine neutrale Haltung ein. Hingegen übten wir Zurückhaltung bei spezialisierten und Hypotheken-REITs. Zudem agierten wir bei Büro- und Einzelhandels-REITs vergleichsweise vorsichtig.

#### Kapitalmarktausblick

- Die jüngsten Wirtschaftsdaten bestätigen, dass sich die Erholung in den USA fortsetzt. Auch in den asiatischen Volkswirtschaften verdichten sich die Anzeichen für eine Konjunkturbelebung.
- Gleichzeitig bleibt jedoch das Kapitalmarktumfeld insgesamt angespannt. Vor allem die Staatschuldenkrise in der Euro-Peripherie stellt nach wie vor einen Belastungsfaktor für die Aktienmärkte dar.

# UniReits<sup>1</sup>

## Weltweit investierender Immobilienaktienfonds

- Die EZB hat jedoch mit ihren Liquiditätsmaßnahmen das systemische Risiko einer Bankenkrise verringert und auch auf Unternehmensseite bleibt die Nachrichtenlage überwiegend positiv.

### 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 Verkaufsprospekt dargestellt. Der Verkaufsprospekt enthält auch die für das Rechtsverhältnis der Kapitalanlagegesellschaft zu dem Anleger allein maßgeblichen Vertragsbedingungen. Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen und der letzte veröffentlichte Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache von der Union Investment Privatfonds GmbH, Wiesenhüttenstraße 10, 60329 Frankfurt am Main und über die unten angegebene Kontaktmöglichkeit bezogen werden. 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 Privatfonds GmbH 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 069 58998-6060, Telefax 069 58998-9000, [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de), [www.union-investment.de](http://www.union-investment.de).