

# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds



\*A-Bewertung im Scope-Rating Investmentanalyse, Stand: Februar 2009

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

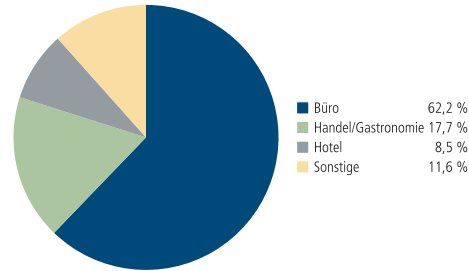
### Anlagestrategie

**Unilmmo:** Europa investiert derzeit europaweit in attraktive Gewerbeimmobilien mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotential. Zu den Hauptstandorten gehören Metropolen in Europa. Zusätzlich zu seinem europäischen Schwerpunkt hat der Fonds die Möglichkeit in Objekte außerhalb Europas zu investieren. Im Mittelpunkt stehen Büroimmobilien, aber auch Hotelimmobilien, ShoppingCenter, Logistikimmobilien und Gewerbeparks.

### Empfohlene Anlagedauer

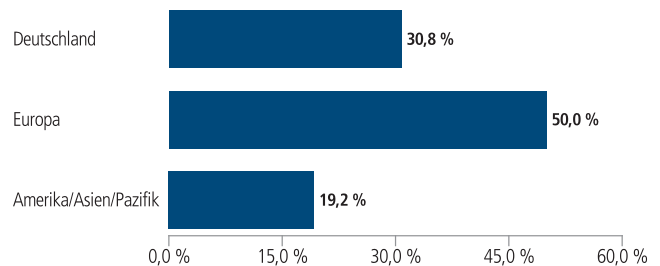
5 Jahre oder länger.

### Jahresnettomietertag nach Nutzungsarten



Quelle: Union Investment. Angaben in Prozent am Immobilienvermögen. Alle Pro- und Objekte enthalten. Beteiligungen mit jeweiligem Anteilwert eingegangen. Stand: 30.11.2009. Aufgrund von Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 % abweichender Gesamtwert ergeben.

### Immobilienvermögen nach Regionen



Quelle: Union Investment. Stand: 30.09.2009. Aufgrund von Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 % abweichender Gesamtwert ergeben.

### Indizierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Abbildungszeitraum 31.12.2004 bis 31.12.2009. 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.

### Wertentwicklung per 31. Dezember 2009

| Zeitraum          | absolut | annualisiert |
|-------------------|---------|--------------|
| Monat             | 0,2 %   | –            |
| seit Jahresbeginn | 3,4 %   | –            |
| 1 Jahr            | 3,4 %   | 3,4 %        |
| 3 Jahre           | 14,4 %  | 4,6 %        |
| 5 Jahre           | 19,9 %  | 3,7 %        |
| 10 Jahre          | 49,3 %  | 4,1 %        |
| seit Auflegung    | 251,9 % | 5,2 %        |
| Kalenderjahr 2008 | –       | 4,4 %        |
| Kalenderjahr 2007 | –       | 5,9 %        |
| Kalenderjahr 2006 | –       | 3,0 %        |

Absolut: Wertentwicklungsberechnung nach BVI-Methode (gesamt). Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung. Ergebnisse der Vergangenheit bieten keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen.

# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

### Stand: 31. Dezember 2009

|   |        |
|---|--------|
| <b>Rücknahmepreis</b> in EUR  | 57,58  |
| <b>Fondsvermögen</b> in Mio. EUR  | 6.786  |
| <b>Fondsstruktur<sup>2</sup></b>  |        |
| Anzahl Liegenschaften   | 74     |
| Vermietungsquote nach Ertrag in %   | 95,1   |
| Finanzierungsquote in % <sup>3</sup>  | 32,9   |
| Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen Geschäftsjahr 08/09 | 47,7 % |

### Unilmmo: Europa

|  |  |
|--|--|
| Fondsfarbe <sup>1</sup> :              | blau   |
| WKN / ISIN:                            | 980551 / DE0009805515  |
| Auflegungsdatum:                       | 1. April 1985  |
| Geschäftsjahr:                         | 1. Oktober - 30. September   |
| Ausgabeaufschlag:                      | 5,0 % vom Anteilwert. Von dem Ausgabeaufschlag erhält Ihre Bank bis zu 100 %.                    |
| Verwaltungsvergütung <sup>4</sup> :    | zzt. 0,60 % p.a., maximal 1,00 % p.a. Von der Verwaltungsvergütung erhält Ihre Bank bis zu 25 %. |
| Gesamtkostenquote (TER) <sup>5</sup> : | 0,66 %   |
| Fondswährung:                          | EUR  |
| Verfügbarkeit:                         | börsentäglich  |
| Effektive Stücke:                      | ja   |
| Möglichkeiten der Fondsverwahrung:     | <b>UnionDepot / UnionEuroDepot / UnionSchweizDepot / Bankdepot / Eigenverwahrung</b>             |
| Ertragsverwendung:                     | ausschüttend Mitte Dezember  |
| Depotbank:                             | DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main                              |
| Fondsgesellschaft:                     | Union Investment Real Estate GmbH  |
| Mindestanlage <sup>6</sup> :           | keine  |
| Videotext:                             | ARD und ZDF ab Seite 700. PHOENIX ab Seite 200.  |

<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: 30.11.2009

<sup>3</sup> Belastung von Grundstückswerten nach §82(3) InvG. Diese Belastung darf insgesamt 50 % des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

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

<sup>5</sup> Die Gesamtkostenquote eines Fonds (TER) ist in Punkt II.8 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: Europa

## 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.
- an den Chancen der europäischen und ausgewählter Immobilienmärkte außerhalb Europas teilhaben wollen
- Ihren Freistellungsauftrag bereits ausgeschöpft haben.
- beabsichtigen, Ihr Kapital langfristig zu investieren (mind. fünf Jahre).



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

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



#### Die Chancen im Einzelnen:

- Teilnahme an der Wertentwicklung der Immobilien.
- Risikostreuung auf verschiedene Nutzungsarten und Standorte durch professionelles Immobilienmanagement.
- Bei geringen Wertschwankungen 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:

- Allgemeines Markt- und Ertragsrisiko
- Risiken einer Immobilienanlage (z.B. Vermietungsquoten, Lage, Bewertung der Immobilie, Bonität der Mieter sowie Projektentwicklung)
- Grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen. Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall möglich.
- Kursschwankungsrisiko durch Konzentration des Risikos auf spezifische Länder und Regionen (politische und wirtschaftliche Einflüsse möglich)
- Erhöhte Kursschwankungen und Verlustrisiken bei Anlage in Schwellenländern 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. Dezember 2009

# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

### Anhang: Informationen zur Kapitalmarktentwicklung und Anlagepolitik

#### Anlagestil

- Der Unilmmo: Europa legt seinen Anlageschwerpunkt auf Europa. Zusätzlich hat der Fonds die Möglichkeit, derzeit bis zu 40 Prozent außerhalb Europas zu investieren.
- Der Fonds diversifiziert sein Portfolio in unterschiedlichste Nutzungsarten. Schwerpunkt hierbei sind Büroimmobilien. Zusätzlich investiert er in Hotelimmobilien, Einzelhandelsobjekte, ShoppingCenter, Logistikimmobilien und Gewerbebeparks.
- Er berücksichtigt in geringem Maße auch viel versprechende Randlagen.

#### Immobilienmarkt

Der Ausblick für die Entwicklung der Volkswirtschaften hat sich in den zurückliegenden Monaten zwar deutlich verbessert, für die meisten Vermietungsmärkte ist kurzfristig jedoch keine Erholung in Sicht. Vor dem Hintergrund zahlreicher spekulativer Projekte und einer rückläufigen Mieternachfrage stehen die Mieten auf den meisten Büromärkten nach wie vor unter Druck. Trotzdem fiel der Mietpreistrückgang im Durchschnitt der Standorte im dritten Quartal relativ moderat aus.

Im dritten Quartal 2009 ist die durchschnittliche Leerstandsquote über die europäischen Büromärkte von 10,0 % auf 10,7 % gestiegen. Nur in Glasgow, Oslo und Stockholm konnte im Vergleich zum Vorquartal noch eine leicht sinkende Leerstandsrate verzeichnet werden. In Manchester ist der Leerstand aufgrund eines starken Anstiegs der Vermietungsleistung sogar um 190 Basispunkte gesunken. Die Spitzenmietpreise sind im Durchschnitt der Standorte gegenüber dem dritten Quartal 2008 um -12,0 % zurückgegangen. Die stärksten Rückgänge wurden dabei in den Bürometropolen Moskau, Oslo, Dublin, Warschau und London verzeichnet. Die Leerstandsquote über die fünf deutschen Immobilienhochburgen ist im dritten Quartal 2009 von durchschnittlich 10,0 % auf 10,3 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorquartal zeigten sich die Spitzenmieten an allen fünf Standorten stabil. Im Jahresvergleich war aber im Durchschnitt der Standorte ein Mietpreistrückgang von -5,0 % zu beobachten.

Gleichwohl es erste Zeichen einer konjunkturellen Erholung in den Vereinigten Staaten gibt, ist das Haushaltsdefizit eine große Hypothek für die wirtschaftlichen Aussichten. Das Marktumfeld auf

den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten bleibt insofern schwierig, als dass die steigende Arbeitslosigkeit und die Fertigstellungen spekulativ errichteter Projekte die Leerstandsrate auf den höchsten Wert seit den frühen 1990er Jahren getrieben hat. Die Leerstandsquote über die 54 größten Metropolen der USA ist um 0,9 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal auf 19,4 % im dritten Quartal gestiegen. Die Spitzenmietpreise sanken im dritten Quartal um durchschnittlich -2,8 %, im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal beträgt das Minus 11,2 %. Besonders stark gab die Miete innerhalb der vergangenen zwölf Monate mit rund -20 % in New York nach.

Angeführt von China und Indien erholt sich der asiatisch-pazifische Raum als erstes von der globalen Wirtschaftskrise. Gleichwohl bleiben die Wachstumsaussichten für den Rest des Jahres 2009 und für 2010 angesichts der hohen Export-Abhängigkeit der Region gedämpft. Vor allem die Büromärkte der Finanzmetropolen Singapur, Tokio und Hongkong spüren nach wie vor die Auswirkungen der Wirtschaftskrise. Die Leerstände sind im dritten Quartal abermals an allen Standorten gestiegen, auf Jahressicht im Schnitt um 180 Basispunkte. Mit 13,6 % weist Shanghai dabei die höchste Leerstandsrate auf, die übrigen Standorte liegen mit 2,5 bis 7,3 % auf einem international gesehen moderaten Niveau. Die Mieten sind im dritten Quartal an allen Standorten weiter gefallen, am stärksten in Singapur mit -14,3 %. Jedoch sind die Rückgänge allgemein geringer ausgefallen als im zweiten Quartal. Singapur weist mit einem Rückgang von -58,8 % auf Jahressicht die höchsten Mietpreiskorrekturen in der Region auf.

#### Kommentar des Fondsmanagements

Im November 2009 blieb der Immobilienbestand des Unilmmo: Europa unverändert bei 74 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. Damit weist der Fonds eine Fondssstruktur auf, die sich mit 80,8 Prozent auf Europa und mit 19,2 Prozent auf Amerika/Asien/Pazifik verteilt.

Die Immobilienanlagen verteilen sich im November mit 41 Objekten auf direkt gehaltene Immobilien und 33 Beteiligungsgesellschaften.

107-200912-003

# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

Im November verteilt sich die Fondsvermögensstruktur auf 76,7 Prozent Immobilienvermögen und 23,3 Prozent Liquidität.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene nahezu komplett abgesichert und beläuft sich im November insgesamt auf 0,3 Prozent des Fondsvermögens.

Die Vermietungsquote nach Ertrag des Unilmmo: Europa liegt im November mit 95,1 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.

### Rechtlicher Hinweis

Diese Produktinformation stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt nicht die individuelle Anlageberatung durch eine/n Bank/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. 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 Real Estate AG keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Union Investment Real Estate AG übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder der Verwendung dieser Produktinformation oder seiner Inhalte entstehen.

Ihre Kontaktmöglichkeit: Union Investment Privatfonds GmbH, Wiesenhüttenstraße 10, 60329 Frankfurt am Main, **Telefon 0180 3 959501\***, **Telefax 0180 3 959505\***, (\*0,09 Euro pro Minute aus dem deutschen Festnetz; Mobilfunkpreise abweichend, ab dem 1. März 2010 maximal 0,42 Euro pro Minute), [www.union-investment.de](http://www.union-investment.de), [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de).

107-200912-003