

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

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

### Risikoprofil des typischen Anlegers

Konservativ Risikoscheu Risikobereit Spekulativ Hoch spekulativ

Der Unilmmo: Deutschland ist in die Risikoklasse blau eingestuft. Damit eignet sich der Fonds für konservative Anleger, die geringe Risiken akzeptieren.

### Empfohlener Anlagehorizont



Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 4 Jahren oder länger.

### Anlagestrategie

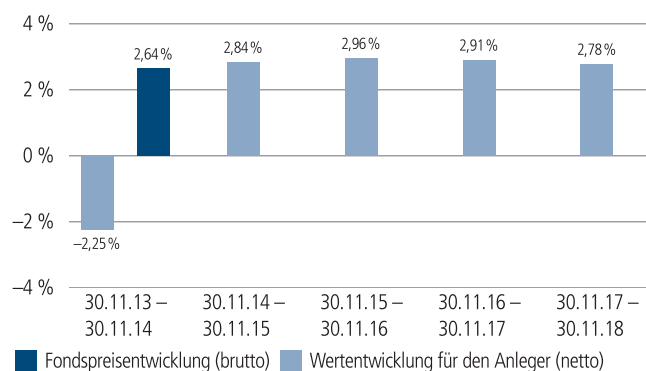
Unilmmo: Deutschland investiert derzeit schwerpunktmäßig in deutsche Ballungsregionen und europäische Metropolen mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotential. Im Mittelpunkt stehen Bürogebäude, Einzelhandelsobjekte und Hotelimmobilien.

### Ausgabe- und Rückgaberegelungen

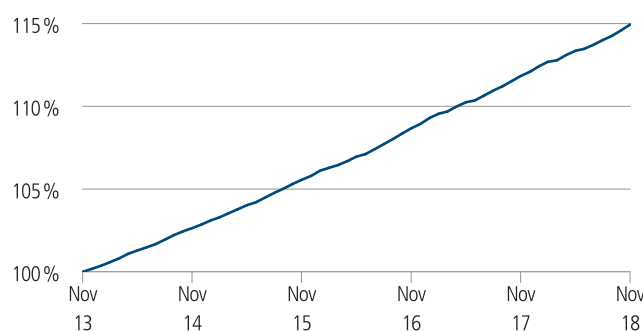
Die Ausgabe von Fondsanteilen ist kontingentiert. Daher besteht die Möglichkeit, dass Kaufaufträge über die im Verkaufsprospekt angegebenen Vertriebs- und Zahlstellen nicht oder nur in Teilen ausgeführt werden.

Ab 2013 gelten neue gesetzliche Regelungen für Anteilrückgaben. Das Gesetz hat Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt. Anteilrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung angekündigt werden. Diese Rückgabe ist nach einer sogenannten Mindesthaltefrist von 24 Monaten möglich und muss zwölf Monate vor dem gewünschten Rückgabetermin (Rückgabefrist) erteilt werden.<sup>2</sup> Zwischen der unwiderruflichen Rückgabeerklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen.

### Historische Wertentwicklung per 30.11.2018



### Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Zeitraum	Monat	seit Jahresbeginn	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflegung	2017	2016	2015
annualisiert	–	–	2,78 %	2,88 %	2,82 %	2,63 %	5,58 %	2,89 %	2,98 %	2,85 %
absolut	0,30 %	2,54 %	2,78 %	8,89 %	14,94 %	29,67 %	1.619,10 %	–	–	–

Abbildungszeitraum 30.11.2013 bis 30.11.2018. 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. Die Bruttowertentwicklung berücksichtigt die auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), ohne die auf Kundenebene anfallenden Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) einzubeziehen. In der Netto-Wertentwicklung wird darüber hinaus ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 Prozent im ersten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Zusätzlich können Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung nach BVI-Methode. Absolut: Wertentwicklungsberechnung gesamt.

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

4270-201811-003

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

### Die Lage auf den internationalen Immobilienmärkten

Zeitraum: 01.07.2018 - 30.09.2018

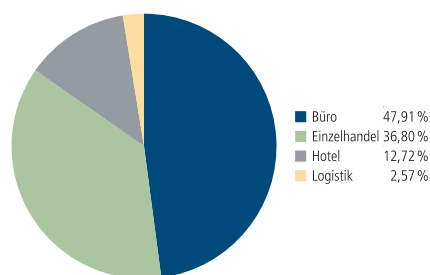
#### Deutsche Büromärkte

Die deutschen Büromärkte setzten die positive Entwicklung der Vorquartale auch im dritten Quartal 2018 fort. Die Vermietungsleistung zeigte in den ersten neun Monaten des Jahres gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum nur eine stabile Entwicklung, wofür in erster Linie das geringe verfügbare Büroflächenangebot in den Immobilienhochburgen verantwortlich war. Im Schnitt über die fünf größten deutschen Bürostandorte sank die Leerstandsrate im Jahresvergleich dem Angebotsmangel entsprechend um 110 Basispunkte auf 4,7 %. Die Mietpreise stiegen entsprechend im Schnitt um 5,6 %, wobei der Mietpreiszuwachs in der Bundeshauptstadt Berlin mit einem Plus von 12,1 % erneut besonders hoch ausfiel.

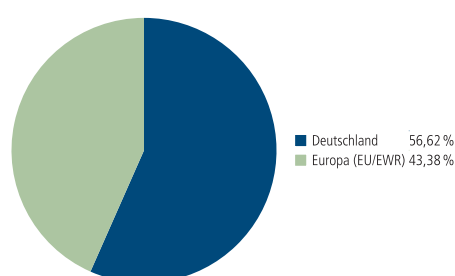
#### Europäische Büromärkte

Auf den meisten europäischen Büromärkten sorgte das robuste wirtschaftliche Umfeld für eine starke Nachfrage nach Büroflächen. Vor diesem Hintergrund fielen auf Jahressicht auf nahezu allen wichtigen Büromärkten in Europa die Leerstandsraten. Dementsprechend lagen die Bürospitzenmieten am Ende des dritten Quartals 2018 im Durchschnitt der europäischen Standorte mit +6,5 % spürbar über dem Wert des Vorjahresquartals. Besonders ausgeprägt war das Mietpreiswachstum in Amsterdam, Madrid und Lissabon. Auch in London konnten erstmals seit der Brexitentscheidung wieder steigende Mieten registriert werden.

### Verteilung der Nutzungsarten<sup>3</sup> (prozentual am Immobilienvermögen)



### Immobilienvermögen nach Regionen<sup>3</sup>



### Fondsstruktur

<b>Anzahl Liegenschaften<sup>3</sup></b>	<b>75</b>	<b>9,85 Mrd. EUR</b>
Direkt gehalten	54	6,19 Mrd. EUR
über Immobiliengesellschaften gehalten <sup>4</sup>	21	3,65 Mrd. EUR
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>5</sup></b>		0,35 %
<b>Gesamtliquidität<sup>6</sup></b>		22,36 %
prozentual am Fondsvermögen		
<b>Währungsrisiko</b>		0,42 %
prozentual am Fondsvermögen		
<b>Vermietungsquote</b>		97,20 %
nach Ertrag		

Aufgrund von Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 % abweichender Prozentwert ergeben. Stand: 31.10.18

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

4270-201811-003

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

### Fondsinformationen

WKN	980550
ISIN	DE0009805507
Art des Investmentvermögens	alternativer Investmentfonds (AIF)
Fondswährung	EUR
Auflegungsdatum	01.07.1966
Geschäftsjahr	01.04. – 31.03.
Rücknahmepreis per 30.11.2018	92,10 EUR
Fondsvermögen per 30.11.2018	12.557 Mio. EUR
Ertragsverwendung	i. d. R. ausschüttend Mitte Juni
Ausschüttung	2,10 EUR (für das Geschäftsjahr 2017/2018)
Steuerliche Teilfreistellung	60 %
Freistellungsempfehlung <sup>7</sup>	ca. EUR 0,90 pro Anteil
Verfügbarkeit	siehe Rückgaberegungen
Verwaltungsgesellschaft	Union Investment Real Estate GmbH

### Konditionen

Ausgabeaufschlag <sup>8</sup>	5,00 % vom Anteilwert Hiervon erhält Ihre Bank 90,00 – 100,00 %. <sup>9</sup>
Verwaltungsvergütung	zzt. 0,80 % p. a., maximal 1,00 % p.a. Hiervon erhält Ihre Bank 25,00 – 35,00 %. <sup>9</sup>
Laufende Kosten <sup>10</sup>	0,93 %
Sparplan	Ab 25,- bis 250,- Euro pro Rate möglich

### 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.

#### 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
- Mit kleinen Beträgen in Gewerbeimmobilien einsteigen

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

- ... über Ihr Geld jederzeit kurzfristig verfügen möchten.
- ... häufig Umschichtungen vornehmen, um gezielt Markttrends zu nutzen.

#### Die Risiken im Einzelnen:

- Risiko marktbedingter Kursschwankungen sowie Ertragsrisiko
- Risiken einer Immobilienanlage (zum Beispiel Vermietungsquoten, Lage, Bewertung der Immobilie, Zahlungsfähigkeit der Mieter sowie Projektentwicklung)
- Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall (zum Beispiel aufgrund nicht ausreichender Liquidität oder fehlender Bewertbarkeit der Vermögensgegenstände) möglich. Möglichkeit eingeschränkter beziehungsweise fehlender Handelbarkeit von Vermögensgegenständen 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
- Risiko des Anteilwertrückganges wegen Zahlungsverzug/ -unfähigkeit einzelner Aussteller beziehungsweise Vertragspartner

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

4270-201811-003

# Unilmmo: Deutschland

## Offener Immobilienfonds

- <sup>1</sup> Die Risikoklassifizierung von Union Investment basiert auf verbundeneinheitlichen Risikoprofilen. So lassen sich Union Investment-Fonds in ihrer Risikoklasse direkt mit anderen Wertpapieren der genossenschaftlichen FinanzGruppe vergleichen. Für Zwecke dieser Information wird die Risikoklasse einer Farbe zugewiesen. Die Risikofarbe rot wird bei Fonds vergeben, die ein sehr hohes Risiko bis hin zum möglichen vollständigen Kapitalverzehr aufweisen. Ausführliche Informationen zur Risikoklasse entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt.
- <sup>2</sup> Für Anleger, die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, besteht zusätzlich die Möglichkeit, grundsätzlich bewertungstäglich im Rahmen des Freibetrags ohne weitere Kosten Anteile im Wert von bis zu 30.000,-Euro im Kalenderhalbjahr pro Fonds zurückzugeben.
- <sup>3</sup> Das Immobilienvermögen bezieht sich auf den Verkehrswert der Immobilien zum Berichtsstichtag. Bei Immobilien, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, wird der anteilige Verkehrswert berücksichtigt. Bei Objekten, die sich im Zustand der Bebauung befinden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand herangezogen.
- <sup>4</sup> Bei Immobilien, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, wird der anteilige Verkehrswert berücksichtigt.
- <sup>5</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen).
- <sup>6</sup> Die Gesamtliquidität setzt sich zusammen aus der gebundenen Liquidität, der gesetzlichen Mindestliquidität sowie der freien Liquidität.
- <sup>7</sup> Der tatsächlich erforderliche Freistellungsbetrag kann niedriger oder höher als der angegebene Schätzwert sein, welcher sich auf den nächsten Ausschüttungstermin bzw. bei thesaurierenden Fonds auf die nächste fällige Vorabpauschale bezieht.
- <sup>8</sup> Wenn dieser Fonds in einer Versicherungslösung vermittelt wird, wird kein Ausgabeaufschlag erhoben.
- <sup>9</sup> Die Höhe der Partizipation ist abhängig vom Vertriebsstatus Ihrer Bank bei der Verwaltungsgesellschaft. Dieser kann sich in Abhängigkeit vom Vertriebs Erfolg der Bank bei der Vermittlung von Fondsanteilen der Union Investment Gruppe während der Haltdauer ab dem Folgejahr kalenderjährlich innerhalb der genannten Bandbreiten ändern.
- <sup>10</sup> Die hier ausgewiesenen "laufenden Kosten" umfassen vom Fonds getragene Kosten - ausgenommen einer eventuellen erfolgsabhängigen Vergütung und Transaktionskosten. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung, da die Angabe der laufenden Kosten aus dem letzten Geschäftsjahr aufgrund einer erfolgten Anpassung nicht sinnvoll ist.

### 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.

Die Verkaufsunterlagen zum Fonds (Verkaufsprospekt, Anlagebedingungen, aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte und wesentliche Anlegerinformationen) finden Sie in deutscher Sprache auf [www.union-investment.de/DE0009805507](http://www.union-investment.de/DE0009805507).

Diese und Informationen zur Wohlverhaltensrichtlinie des BVI können Sie auf Wunsch auch kostenlos in Papierform über die unten angegebene Kontaktmöglichkeit beziehen.

Der zukünftige Anteilwert des Produkts kann gegenüber dem Erwerbszeitpunkt steigen oder fallen.

Der Unilmmo: Deutschland unterliegt den deutschen Steuergesetzen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Unilmmo: Deutschland besteuert werden.

Seit 01.01.2018 sind nach § 16 Investmentsteuergesetz (InvStG) Investmenterträge grundsätzlich voll steuerpflichtig. Etwaige Teilfreistellungen gemäß § 20 InvStG sind zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Besteuerung der Erträge von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängig.

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.

Die Union Investment Real Estate GmbH kann lediglich für eine in diesem Dokument enthaltene Angabe verantwortlich gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den Angaben in gesetzlichen Verkaufsunterlagen und sonstigen Informationsmaterialien vereinbar ist.

Kontaktmöglichkeit: Union Investment Service Bank AG, Weißfrauenstraße 7, 60311 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).