

Unilmmo: Deutschland

Offener Immobilienfonds

Risikoklasse:¹ geringes Risiko mäßiges Risiko erhöhtes Risiko hohes Risiko sehr hohes Risiko

Profil 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.

Haltedauerempfehlung in Jahren



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

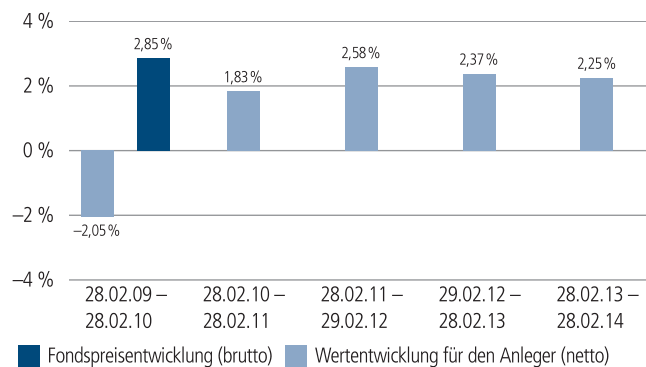
Anlagestrategie

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

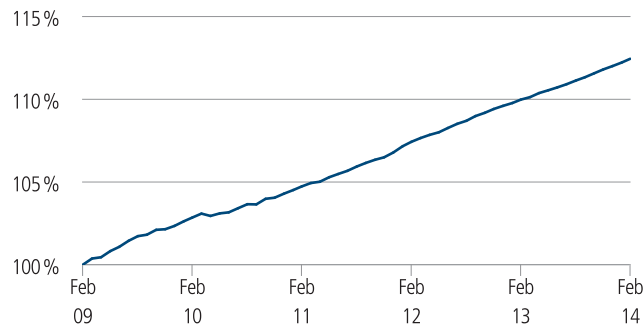
Rückgaberegungen

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.² 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 28. Februar 2014



Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Zeitraum	Monat	seit Jahresbeginn	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflegung	2013	2012	2011
annualisiert	–	–	2,25 %	2,40 %	2,37 %	2,98 %	5,85 %	2,19 %	2,64 %	2,39 %
absolut	0,20 %	0,39 %	2,25 %	7,37 %	12,45 %	34,09 %	1.404,24 %	–	–	–

Abbildungszeitraum 28.02.2009 bis 28.02.2014. 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.
4270-201402-002

Unilmmo: Deutschland

Offener Immobilienfonds

Die Lage auf den internationalen Immobilienmärkten

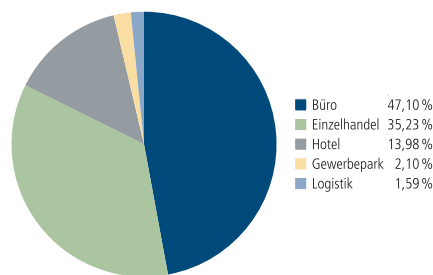
Deutsche Büromärkte

Auf den größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München konnte im Jahr 2013 das hohe Vermietungsniveau des Vorjahres nicht ganz erreicht werden. Der Flächenumsatz der Bürometropolen lag 8,4% unter dem Ergebnis des Jahres 2012. In Düsseldorf stieg die Vermietungsleistung deutlich an, während sie in Berlin und München um jeweils fast ein Fünftel zurückgegangen ist. Die Leerstandsquote über die fünf Bürometropolen ist dennoch im Jahresvergleich von 9,6% auf 9,2% gefallen. Auch die durchschnittlich um 2,7% gestiegene Spitzenmiete verdeutlicht die Fortsetzung der positiven Entwicklung auf den deutschen Büromärkten im Verlauf des Jahres 2013. So erhöhten sich in Düsseldorf, Frankfurt und München die Spitzenmietpreise um 1,6% bis 6,1% gegenüber dem vierten Quartal 2012. In Berlin und Hamburg zeigten sich die Mietpreise stabil.

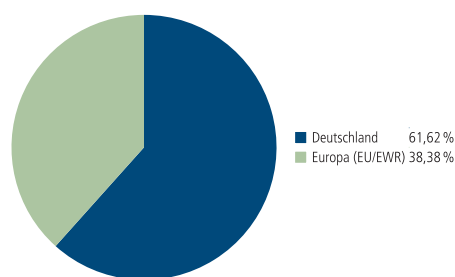
Europäische Büromärkte

Auf den europäischen Büromärkten ließen sich im vierten Quartal 2013 teilweise sehr unterschiedliche Entwicklungen beobachten. Die durchschnittliche Leerstandsrate über die großen europäischen Büromärkte ist im Jahresvergleich um rund 20 Basispunkte auf 11,1% angestiegen. Bei den Spitzenmieten war im Mittel der Standorte ein leichter Rückgang um 0,8 Prozent zu verzeichnen. Während in London und Luxemburg auf Jahressicht deutliche Mietpreissteigerungen um 10,5% bzw. 5,0% zu beobachten waren, gaben die Mieten vor allem in Mailand, Paris und Warschau deutlich nach. Auf den meisten europäischen Büromärkten war jedoch im Jahresvergleich eine Seitwärtsbewegung auszumachen.

Verteilung der Nutzungsarten (prozentual am Immobilienvermögen)



Immobilienvermögen nach Regionen^{2,3}



Fondstruktur

Anzahl Liegenschaften³	73	7,22 Mrd. EUR
Direkt gehalten	53	4,78 Mrd. EUR
Beteiligungsvermögen ⁴	20	2,44 Mrd. EUR
Fremdfinanzierungsquote⁵		9,70 %
Gesamtliquidität⁶		29,80 %
prozentual am Fondsvermögen		
Währungsrisiko		0,13 %
prozentual am Fondsvermögen		
Vermietungsquote		95,60 %
nach Ertrag		

Ausschüttung im Überblick

	Geschäftsjahr 2011/12 ¹	Geschäftsjahr 2012/13
Ausschüttungsbetrag	3,50 EUR	3,50 EUR
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen	0,00 %	55,50 %

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann zukünftig – möglicherweise auch rückwirkend – Änderungen (zum Beispiel durch Gesetzesänderungen oder eine geänderte Auslegung der Steuergesetze durch Finanzverwaltung und Rechtsprechung) unterworfen sein. Der prozentuale Ausweis des steuerfreien Anteils an der Ertragsausschüttung gilt für Privatvermögen und berücksichtigt die anrechenbaren ausländischen Steuern.

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

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

4270-201402-002

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	91,71 EUR
Fondsvermögen	9.531 Mio. EUR
Ertragsverwendung	ausschüttend Mitte Juni
Barausschüttung	3,50 EUR (für das Geschäftsjahr 2012/2013)
Steuerpflichtiger Ertrag	1,66 EUR (für das Geschäftsjahr 2012/2013)
Verfügbarkeit	grundsätzlich bewertungstäglich
Fondsgesellschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Verwahrstelle	DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main

Konditionen

Ausgabeaufschlag ^{8,9}	5,00 % vom Anteilwert. Von dem Ausgabeaufschlag erhält Ihre Bank abhängig von ihrem Vertriebsstatus bei der Fondsgesellschaft einmalig 90,00 % bis 100,00 %.
Verwaltungsvergütung ⁹	zzt. 0,70 % p. a. , maximal 1,00 % p.a. Von der Verwaltungsvergütung erhält Ihre Bank abhängig von ihrem Vertriebsstatus bei der Fondsgesellschaft 16,70 % bis 25,00 %.
Laufende Kosten ¹⁰	0,82 %
Ansparplan	Ab 50 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.
- ... Ihren Freistellungsauftrag bereits ausgeschöpft haben.
- ... beabsichtigen, Ihr Kapital langfristig zu investieren (mindestens vier bis fünf Jahre).



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
- Der Ausschüttungsbetrag kann teilweise steuerfrei sein (siehe Tabelle "Ausschüttung im Überblick", Seite 2)
- Ab 50,- Euro 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.

4270-201402-002

Unilmmo: Deutschland

Offener Immobilienfonds

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ Die Anzahl der Liegenschaften gehen mit Bestand inklusive Projekte zum Sachverständigenwert ein.
- ⁴ Beteiligungsvermögen werden zum anteiligen Sachverständigenwert einbezogen.
- ⁵ Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen).
- ⁶ Die Gesamtliquidität setzt sich zusammen aus der gebundenen Liquidität, der gesetzlichen Mindestliquidität sowie der freien Liquidität.
- ⁷ Sondereffekt siehe Jahresbericht.
- ⁸ Wenn dieser Fonds in einer Versicherungslösung vermittelt wird, wird kein Ausgabeaufschlag erhoben.
- ⁹ 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.
- ¹⁰ Die laufenden Kosten (Gesamtkostenquote) umfassen vom Fonds getragene Kosten und Zahlungen bezogen auf das jeweils letzte Geschäftsjahr - ausgenommen einer eventuellen erfolgsabhängigen Vergütung und Transaktionskosten. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) im Abschnitt „Kosten“.

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, Vertragsbedingungen, aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte und wesentliche Anlegerinformationen) finden Sie in deutscher Sprache auf 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.

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 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 Service Bank AG, Wiesenhüttenstraße 10, 60329 Frankfurt am Main, Telefon 069 58998-6060, Telefax 069 58998-9000, service@union-investment.de, www.union-investment.de.