

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

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

Risikoprofil des typischen Anlegers

Konservativ Risikoscheu Risikobereit Spekulativ Hoch spekulativ

Der Unilmmo: Europa 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

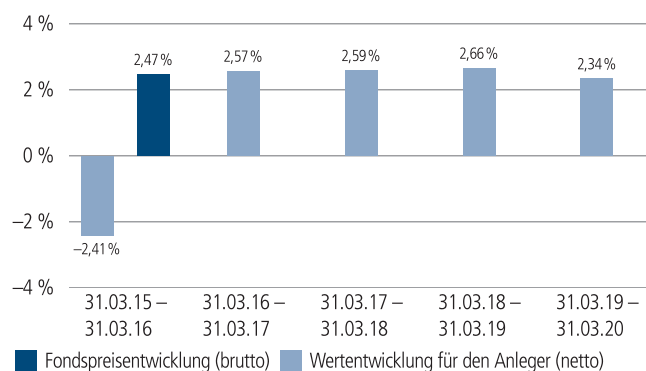
Das Fondsvermögen wird derzeit überwiegend in Gewerbeimmobilien in europäischen Metropolen mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial angelegt. Darüber hinaus kann das Fondsvermögen auch in Objekte außerhalb Europas investiert werden. Der Schwerpunkt liegt auf Bürogebäuden, Einzelhandelsobjekten und Hotelimmobilien. Die Anlagestrategie bezieht sich nicht auf einen Vergleichsmaßstab und verfolgt kein indexgebundenes Ziel, sondern die Anlageentscheidungen werden aktiv auf Basis von aktuellen Immobilien- und Kapitalmarkteinschätzungen getroffen.

Ausgabe- und Rückgaberegelungen

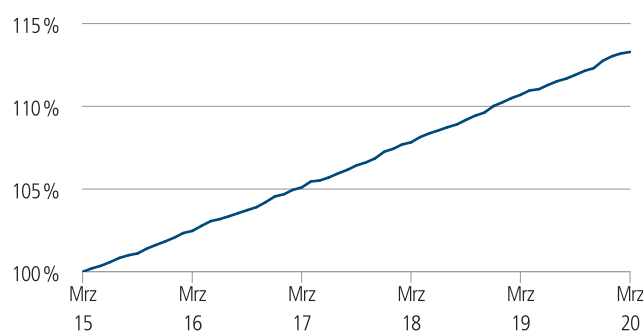
Die Ausgabe von Fondsanteilen ist kontingentiert. Daher besteht die Möglichkeit, dass Kaufaufträge über die im Verkaufsprospekt angegebenen Vertriebs- und Zahlstellen nicht oder nur in Teilen ausgeführt werden.

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.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 31.03.2020



Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Zeitraum	Monat	seit Jahresbeginn	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflegung	2019	2018	2017
annualisiert	–	–	2,34 %	2,53 %	2,53 %	2,43 %	4,39 %	2,49 %	2,58 %	2,58 %
absolut	0,08 %	0,47 %	2,34 %	7,79 %	13,29 %	27,12 %	349,71 %	–	–	–

Abbildungszeitraum 31.03.2015 bis 31.03.2020. 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.

4415-202003-002

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Die Lage auf den internationalen Immobilienmärkten

Zeitraum: 01.10.2019 - 31.12.2019

Deutsche Büromärkte

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen blieb die Büroflächennachfrage im Jahr 2019 unverändert hoch. Der summierte Flächenumsatz zeigte im Vergleich zum Vorjahr eine leicht positive Entwicklung. Aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs fiel die durchschnittliche Leerstandsrate um 70 Basispunkte auf 3,7 %. Infolge der hohen Flächennachfrage stiegen die Spitzenmieten im Schnitt über die fünf Standorte im 12-Monats-Vergleich um durchschnittlich 4,6 %. Mit einem Plus von 8,8 % belegte die Bundeshauptstadt Berlin erneut das beste Ergebnis beim Mietpreiswachstum.

Europäische Büromärkte

Die Büroimmobilienmärkte in Europa setzten im Jahr 2019 ihren Aufwärtstrend weiter fort. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen führte auf der Mehrzahl der elf wichtigsten europäischen Immobilienmärkte zu rückläufigen Leerstandsdaten und steigenden Mietpreisen. Die durchschnittliche Leerstandsquote über die elf Standorte fiel im Jahresvergleich um rund 70 Basispunkte auf 6,6 %. Gleichzeitig stiegen die Mietpreise um durchschnittlich 3,7 %. Besonders ausgeprägt war das Mietpreiswachstum in Paris, Amsterdam und Madrid. Auch in London stiegen die Mieten trotz der Unsicherheiten durch den Brexit.

Amerikanische Büromärkte

Die US-amerikanischen Büroimmobilienmärkte haben sich im Jahr 2019 ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist im Jahresvergleich zwar leicht angestiegen, die Spitzenmietpreise stiegen aber im gleichen Zeitraum durch die nach wie vor hohe Nachfrage. Überdurchschnittliche Zuwachsraten waren in Austin, San Francisco und Seattle festzustellen.

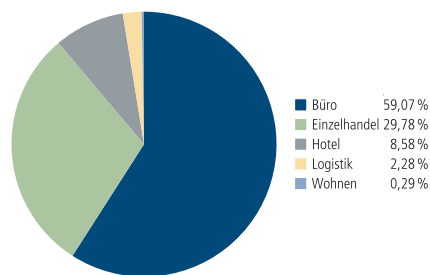
Asiatische Büromärkte

In der Region Asien-Pazifik führte die hohe Nachfrage nach Büroflächen an fast allen Standorten zu fallenden Leerstandsdaten. Lediglich in Kuala Lumpur war ein leichter Anstieg der Leerstandsrate zu beobachten. Dennoch wurde sowohl in Kuala Lumpur als auch in Singapur, Seoul, Sydney und Tokio Mietpreiswachstum registriert.

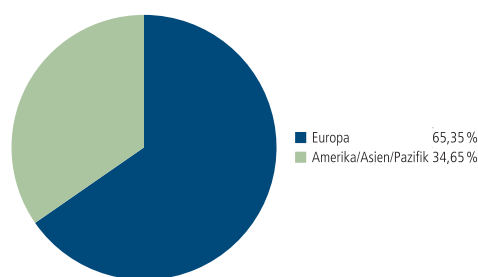
Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

4415-202003-002

Verteilung der Nutzungsarten³ (prozentual am Immobilienvermögen)



Immobilienvermögen nach Regionen³



Fondsstruktur

Anzahl Liegenschaften³	84	12,94 Mrd. EUR
Direkt gehalten	38	5,62 Mrd. EUR
über Immobiliengesellschaften gehalten ⁴	46	7,31 Mrd. EUR
Fremdfinanzierungsquote⁵		18,82 %
Gesamtliquidität⁶		19,98 %
prozentual am Fondsvermögen		
Währungsrisiko		0,39 %
prozentual am Fondsvermögen		
Vermietungsquote		96,30 %
nach Ertrag		

Aufgrund von Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 % abweichender Prozentwert ergeben. Stand: 29.02.20

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Fondsinformationen

WKN	980551
ISIN	DE0009805515
Art des Investmentvermögens	alternativer Investmentfonds (AIF)
Fondswährung	EUR
Auflegungsdatum	01.04.1985
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09.
Rücknahmepreis per 31.03.2020	54,46 EUR
Fondsvermögen per 31.03.2020	13.430 Mio. EUR
Ertragsverwendung	i. d. R. ausschüttend Mitte Dezember
Ausschüttung	1,50 EUR (für das Geschäftsjahr 2018/2019)
Steuerliche Teilfreistellung	80 % (Privatanleger)
Freistellungsempfehlung ⁷	ca. EUR 0,30 pro Anteil
Verfügbarkeit	siehe Rückgaberegulungen
Verwaltungsgesellschaft	Union Investment Real Estate GmbH

Konditionen

Ausgabeaufschlag ⁸	5,00 % vom Anteilwert Hiervon erhält Ihre Bank 90,00 – 100,00 %. ⁹
Verwaltungsvergütung	zzt. 0,80 % p.a., maximal 1,00 % p.a. Hiervon erhält Ihre Bank 25,00 – 35,00 %. ⁹
Laufende Kosten ¹⁰	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.
- ... an den Chancen der europäischen und ausgewählter Immobilienmärkte außerhalb Europas teilhaben wollen.

Die Chancen im Einzelnen:

- Teilnahme an der Wertentwicklung der Immobilien
- Risikostreuung auf verschiedene Nutzungsarten und Standorte durch professionelles Immobilienmanagement
- 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 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
- Erhöhte Kursschwankungen und Verlustrisiken bei Anlage in Schwellen- beziehungsweise Entwicklungsländern möglich
- Risiko des Anteilwertrückganges wegen Zahlungsverzug/ -unfähigkeit einzelner Aussteller beziehungsweise Vertragspartner

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

4415-202003-002

Unilmmo: Europa

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 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.
- ⁴ Bei Immobilien, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, wird der anteilige Verkehrswert berücksichtigt.
- 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 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.
- ⁸ Wenn dieser Fonds in einer Versicherungslösung vermittelt wird, wird kein Ausgabeaufschlag erhoben.
- ⁹ 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.
- ¹⁰ 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/DE000980515.

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

Seit 01.01.2018 sind nach § 16 Investmentsteuergesetz (InvStG) Investorerträge 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 vereinbart 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, www.union-investment.de.