

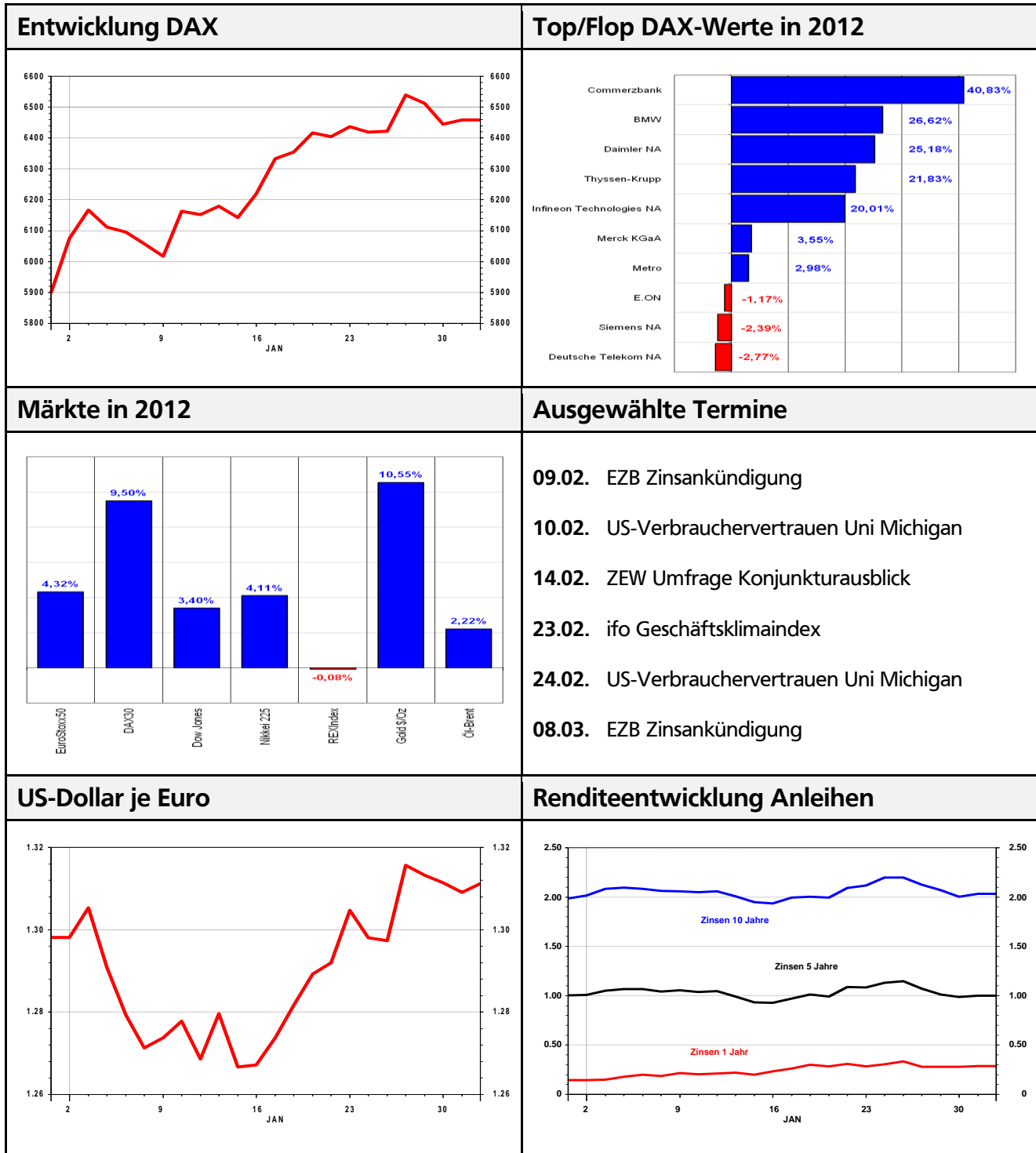
# Der Lotse

Wertpapiere - Fakten - Trends



Hannover, 2. Februar 2012

## Kapitalmärkte im Überblick



(Quelle: GIS und Datastream, Stand: 01.02.2012)

## Offene Immobilienfonds – Solide Fundamente für Ihr Vermögen

An den internationalen Finanzmärkten ging es in den letzten Jahren recht turbulent und volatil zu. Bedingt durch die europäische Schuldenkrise ist „Ruhe“ bei Finanzmarktteilnehmern eher zu einem Fremdwort geworden. Und wer kann schon absehen, ob und wann wieder Stabilität einkehren wird? Daher wundert es nicht, dass Sachwerte in der Anlegergunst immer mehr gestiegen sind. (Quelle: Union Investment)



Seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 ist die Branche der Offenen Immobilienfonds (OIF) durch die vereinzelte Aussetzung der Anteilsscheinrücknahmen sowie die Entscheidung zur Abwicklung einzelner Immobilienfonds in negative Schlagzeilen geraten, darunter auch einige ehemals große Namen im Universum der Offenen Immobilienfonds. Nach Auffassung von Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsführung der unabhängigen Fondsratingagentur Feri, sind die Vorgänge jedoch eindeutig keine Vorboten für ein Kippen der ganzen Anlageform. Für ihn stellen die Entwicklungen eine vorübergehende Marktberreinigung dar, die sich nicht nachhaltig auf die Gesamtbranche auswirken sollte. Im Hinblick auf Refinanzierungen weist Kubatzki gleichwohl darauf hin, dass die Fondsgesellschaften wieder lernen müssten, auf solide Finanzierungsmodelle zu setzen. Sein Fazit: Offene Immobilienfonds sind unverändert die beste Alternative für eine Vielzahl von Privatanlegern, wenn sie breit diversifiziert in Immobilienvermögen investieren möchten. (Quelle: Handelsblatt)

Im genossenschaftlichen Finanzverbund der Volks- und Raiffeisenbanken werden Offene Immobilienfonds von der Union Investment Real Estate verwaltet. Alle drei Publikumsfonds der Gesellschaft, die nicht für institutionelle Großanleger zugänglich sind, wiesen im vergangenen Jahr Gesamtzuflüsse in Höhe von 470 Millionen Euro aus. Ein Vertrauensbeweis in die Anlageklasse Offene Immobilienfonds und die genossenschaftliche Immobilienkompetenz, der in der heutigen Zeit deutlicher kaum ausfallen kann. Zudem erzielte der Unilmmo: Europa auf Sicht von zwölf Monaten eine Rendite von 2,7 Prozent, während der Unilmmo: Deutschland im gleichen Betrachtungszeitraum 2,4 Prozent Ertrag erwirtschaftet hat. Mit diesen Wertentwicklungen zählten die beiden Fonds zu den besten Produkten der Gruppe. Infolge der Naturkatastrophe im März 2011 in Fukushima wertete die Union Investment Real Estate ihr Japan-Portfolio um 26 Prozent ab, womit der Sondersituation im Land der aufgehenden Sonne vollständig Rechnung getragen wurde. Bedingt durch diese Neubewertung verlor der Unilmmo: Global auf Jahressicht knapp zwei Prozent. Da dieser Basiseffekt im Jahr 2012 entfällt, sollte der Fonds nach Einschätzung von Reinhard Kutscher, Vorstand der Union Investment Real Estate, wieder eine deutlich positive Rendite vorweisen können. (Quelle: Börse Online, Union Investment)

Im Anlage-Fokus der Unilmmo-Portefeuilles stehen gewerblich genutzte Objekte, die attraktive Ertragschancen bieten. Da nicht jeder Privatanleger wegen relativ hoher Eintrittsbarrieren, Kaufpreise für einzelne Immobilienprojekte erreichen schnell sechsstellige Kaufpreise, direkte Immobilieninvestments tätigen bzw. die damit verbundenen administrativen Aufgaben übernehmen kann, bieten die Immobilienfonds von Union Investment in diesem Fall bequeme und aussichtsreiche Anlagealternativen. Die genossenschaftlichen Immobilienexperten investieren das Fondsvermögen in als wertbeständig und ertragreich eingeschätzte Gewerbeimmobilien an ausgewählten nationalen und internationalen Standorten. Als Fondsanteilsinhaber sind Anleger automatisch an allen Objekten beteiligt. Hochmoderne Bürogebäude, architektonisch ausgefallene Geschäftshäuser, luxuriöse Hotels und stark frequentierte Shoppingcenter sind nur einige ausgewählte Beispiele für attraktive Investments in den Portefeuilles der Unilmmo-Fonds.



Neben den regionalen Investitionsschwerpunkten bestehen weitere Unterschiede in den Ausstattungen der drei Offenen Immobilienfonds der Union Investment Real Estate. Gern stellen wir Ihnen die Unilmmo-Fonds in einer Übersicht mit ausgewählten Ausstattungsmerkmalen vor.

	<b>Unilmmo: Deutschland</b>	<b>Unilmmo: Europa</b>	<b>Unilmmo: Global</b>
<b>WKN</b>	980 550	980551	980 555
<b>Anlageschwerpunkt</b>	Deutsche und europäische Gewerbeimmobilien	Europäische und internationale Gewerbeimmobilien	Weltweite Gewerbeimmobilien
<b>Ausgabe-/Rücknahmepreis</b>	98,97 Euro/94,26 Euro	58,97 Euro/56,16 Euro	54,12 Euro/51,54 Euro
<b>Fondsvolumen</b>	7.006 Mio. Euro	7.566 Mio. Euro	1.985 Mio. Euro
<b>Fondsstruktur per 30.11.2011</b>	Immobilienvermögen nach Regionen <b>Deutschland: 66,3 %</b> Hamburg 18,5 % Berlin 16,8 % München 15,0 % Rhein/Main 4,5 % Rhein/Ruhr 2,4 % Sonstige Städte 9,1 % <b>Europa: 33,7 %</b> <b>Freie Liquidität: 23,5 %</b>	Immobilienvermögen nach Regionen <b>Europa: 79,2 %</b> Deutschland 33,4 % Frankreich 15,7 % Belgien 7,3 % Großbritannien 4,4 % Spanien 3,5 % Niederlande 2,9 % Türkei 2,6 % Luxemburg 2,5 % Sonstige Europa 6,9 % <b>Amerika/Asien/Pazifik: 20,8 %</b> <b>Freie Liquidität: 23,2 %</b>	Immobilienvermögen nach Regionen <b>Europa: 55,7 %</b> <b>Amerika: 22,5 %</b> Mexiko: 7,8 % USA: 5,0 % Chile: 4,9 % Kanada: 4,8 % <b>Asien/Pazifik: 21,8 %</b> Japan 14,0 % Singapur 7,8 % <b>Freie Liquidität: 3,8 %</b>
<b>Anzahl Liegenschaften davon im Ausland</b>	54 19	75 48	42 37
<b>Vermietungsquote</b>	96,8 %	92,8 %	90,4 %
<b>Fremdfinanzierungsquote per 30.11.2011</b>	15,4 %	24,5 %	37,4 %
<b>Steuerfreier Anteil der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011</b>	61,9 %	54,8 %	72,4 %
<b>Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011</b>	3,50 Euro je Anteil	2,10 Euro je Anteil	1,40 Euro je Anteil
<b>Risikoklasse</b>	1	1	2
<b>Ertragsverwendung</b>	ausschüttend Juni	ausschüttend Dezember	ausschüttend Juni
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 %	5 %	5 %
<b>Verwaltungsvergütung</b>	z. Zt. 0,60 % p.a.	z. Zt. 0,60 % p.a.	z. Zt. 0,80 % p.a.
<b>Scope-Rating</b>	A	A-	-

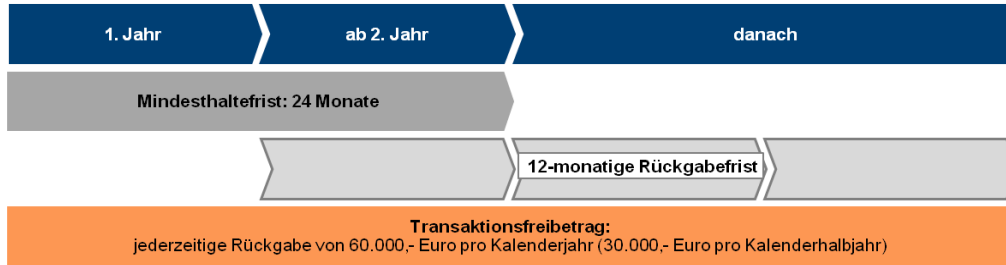
(Quelle: Union Investment/Stand: 31.12.2011, Rücknahmepreis vom 31.01.2012)

Punktum eröffnen sich für Privatanleger mit der Vermögensbeimischung von Offenen Immobilienfonds und ihrem professionellen Immobilienmanagement die Chancen auf langfristig attraktive und stabile Wertentwicklungen nebst Reduzierung von allgemeinen immobiliespezifischen Risiken – insbesondere derer von Immobilien-Direktanlagen. Union Investment könnte mit ihren Unilmmo-Fonds Ihr kompetenter Immobilienpartner sein. (Quelle: Union Investment)

## Offene Immobilienfonds – Neuregelungen ab 2013

Wichtig: Zum 1. Januar 2013 treten neue gesetzliche Regelungen bezüglich Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Transaktionsfreibeträgen beim Verkauf von Immobilienfondsanteilen in Kraft. Der Gesetzgeber unterscheidet darin künftig zwischen Erwerbsgeschäften **vor** dem 1. Januar 2013 und **nach** diesem Termin.

**Mindesthalte- und Rückgabefristen für Neuanlagen**  
(für Anlagen, die nach Änderung der Vertragsbedingungen erfolgen)



**Rückgabefrist für Altanlagen**  
(für Anlagen, die vor Änderung der Vertragsbedingungen erfolgen)



Quelle: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011 Teil I Nr. 14, ausgegeben zu Bonn am 7. April 2011, Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz).

Mit den Änderungen unterstreicht der Gesetzgeber den langfristigen Anlagehorizont bei Offenen Immobilienfonds und schafft mit den Freibeträgen eine verhältnismäßig schnelle Verfügbarkeit für Privatanleger. Über die Auswirkungen und Chancen der gesetzlichen Änderungen auf Ihre individuelle Vermögensanlage berät Sie gern Ihr Berater bei der Hannoverschen Volksbank.

\*\*\*\*\*

An dieser Publikation haben mitgewirkt: Klaus Müller, Annika Töllner

Redaktionsstand: 02.02.2012

Der Lotse erscheint einmal monatlich und Ihr Berater hält gern ein Exemplar für Sie bereit.

Diese werbliche Kundeninformation wurde von der Hannoverschen Volksbank, Bereich Wertpapiergeschäft, (im Folgenden die "Verfasserin") erstellt und ist zur Verteilung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Sie richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz und/oder Niederlassungen sowie Gerichtsstand im Ausland, vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Großbritannien und Japan. Diese Kundeninformation darf im Ausland nur im Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden und Personen, die in den Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

Die Verfasserin hat die Informationen, auf die sich die Kundeninformation stützt, aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch die Informationen selbst zu verifizieren. Die von uns genutzten Quellen sind u.a. öffentlich zugängliche Publikationen der Emittenten, einschlägige Kursinformations- und Datenbanksysteme, Informationsdienste, allgemeine Pressemedien und Ratingagenturen. Eine Prüfung erfolgte ausschließlich auf Plausibilität; insbesondere gilt dies für verwandte Research-Informationen. Die genutzten Quellen können unter der Telefonnummer 0511-1221-6565 erfragt und auf Wunsch eingesehen werden. Ein eigenes Research erfolgte nicht. Dementsprechend gibt die Verfasserin keine Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Vollständigkeit oder Richtigkeit der enthaltenen Informationen, Einschätzungen oder Meinungen ab. Sie übernimmt keine Haftung für Verluste, die durch die Verteilung und/oder Verwendung der Kundeninformation verursacht und/oder mit der Verteilung/Verwendung der Kundeninformation im Zusammenhang stehen. Obgleich die Verfasserin Internetlinks, -seiten und/oder -adressen von den in dieser Kundeninformation erwähnten Unternehmen und/oder Emittenten angeben kann, bedeutet die Nennung nicht, dass die Verfasserin sämtliche Daten auf der genannten Internetadresse bzw. Daten, auf welche von dieser Internetadresse aus zugegriffen werden kann, prüft, bestätigt, empfiehlt oder genehmigt.

Eine Investitionsentscheidung bezüglich jeglicher Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf der Grundlage eines Beratungsgesprächs sowie eines Verkaufsprospekts/einer Verkaufsunterlage oder einer Produktinformation erfolgen und auf keinen Fall ausschließlich auf der Grundlage dieser Kundeninformation. Die Aussagen und/oder Meinungen können je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont, den individuellen Vermögensverhältnissen, der Risikobereitschaft oder den vorhandenen Kenntnissen/Erfahrungen mit Wertpapieren bzw. sonstigen Finanzinstrumenten für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein.

Die Aussagen und/oder Meinungen zu Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten sowie genannte Kurse oder Preise entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung der Kundeninformation. Diese können aufgrund späterer Entwicklungen überholt sein, ohne dass das Dokument geändert wurde. Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).