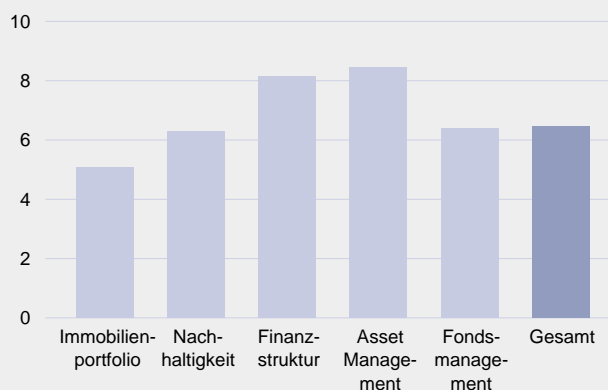


Ratingergebnis

Rating	bbb- _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	11.06.2025
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2024
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	ja

Rating Scorecard



Analysten

Sonja Knorr	Lead Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Klaudia Morhin	Backup Analyst	k.morhin@scopeanalysis.com
Sonja Knorr	Lead Analyst Management Rating	s.knorr@scopeanalysis.com
Klaudia Morhin	Backup Analyst Management Rating	k.morhin@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

Scope stuft das Fondsrating des Unilmmo: Europa von bbb (AIF) auf bbb- (AIF) herab.

Dies liegt unter anderem in der Reduktion der Wertentwicklung begründet. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Risikoparameter des Fonds ebenfalls leicht verschlechtert. Die Bewertung der Finanzstruktur fließt positiv in das Rating ein. Die Bewertung der Nachhaltigkeit liegt im Branchendurchschnitt. Die hohe Allokation in risikobehafteten Sektoren und die hohe US-Büroallokation bergen Risiken.

Fondsstrategie

Der Unilmmo: Europa ist ein europäisch investierender offener Immobilienpublikumsfonds für Privatanleger, der über nennenswerte globale Anteile verfügt. Der Fokus liegt dabei auf Gewerbeimmobilien in europäischen Metropolen mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial. Mit einem Nettofondsvermögen von 13,9 Mrd. Euro ist der Fonds per 31.12.2024 der nach Fondsvermögen branchenweit viertgrößte offene Immobilienfonds.

Der Vertrieb erfolgt über das Filialnetz der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Seit dem zweiten Halbjahr 2023 ist der Fonds wieder vollständig für Anleger geöffnet und das Kontingentierungssystem wurde damit vorerst beendet und wieder auf das zuvor bestehende Ampelsystem umgestellt.

Der Unilmmo: Europa erfüllt Angaben der KVG zufolge die Transparenzanforderungen gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor als sogenannter Artikel 8-Fonds seit 01.11.2021. Darüber hinaus kann der Fonds Angaben der KVG zufolge als sogenanntes Artikel-8-Plus-Produkt laut der MiFID II-Richtlinie gemäß Verbändekonzept an Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen vertrieben werden. Dabei berücksichtigt der Fonds beide für die offenen Immobilienfonds relevanten Standard-PAIs (Principal



Adverse Impacts) bzw. Pflichtindikatoren: 17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und 18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Des Weiteren wird der folgende Wahlindikator für Immobilien berücksichtigt: 19. Intensität des Energieverbrauchs. Die Taxonomiequote wird zum 31.12.2024 mit 7,7% angegeben. Dies entspricht auch der SFDR-Quote, da die Gesellschaft nur Immobilien als SFDR-konform einstuft, die auch Taxonomie-fähig sind.

Das Fondsmanagement verfügt über eine langjährige Expertise und hohe Kontinuität, was positiv in die Bewertung eingeflossen ist.

Analysebasis & Asset Manager

Die Basis dieses Ratings bilden eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein Interview mit dem Fondsmanagement.

Die den Fonds verwaltende Union Investment Gruppe zählt zu den 25 größten Immobilien Asset Managern weltweit. Sie verfolgt eine kontinuierliche und konservative Strategie, die auf Core-Immobilien ausgerichtet ist. Diese werden vornehmlich in stabilen Lagen Deutschlands und Westeuropas sowie an selektiv ausgewählten globalen Standorten getätigt, in denen die Union Investment Gruppe besondere Kompetenz aufweist und regional vertreten ist oder über starke Joint-Ventures verfügt. Neben der Hauptnutzungsart Büro verfügt die Union Investment in den Nutzungsarten Einzelhandel und Hotel über ausgebaute Spezialkompetenzen und zeigt eine überdurchschnittliche sektorale Diversifikation ihrer Portfolios. Auch europäisches Wohnen nimmt zunehmend eine wichtigere Rolle in der Portfolioallokation ein und soll weiter ausgebaut werden.

Scope hat am 11.06.2024 das Asset Management Rating der Union Investment Gruppe im Segment Immobilien von AAA (AMR) auf AA+ (AMR) herabgestuft. Was einer sehr guten Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments entspricht.

Marktlage

Steigende Zinsen und hohe Inflationsraten führten in den Jahren 2022 und 2023 zu einem Einbruch des Immobilien-Transaktionsmarktes, welcher sich aktuell zwar leicht erholt, jedoch weiterhin nur eingeschränkt funktioniert. Kombiniert mit weiteren Unsicherheitsfaktoren wie den sich wandelnden Nutzeranforderungen an die Gebäude, vor allem hinsichtlich ESG und des künftigen Büroflächenbedarfs, sowie den politischen und konjunkturellen Entwicklungen erhöhen sich die Risiken in vielen Segmenten weiter. Leerfallende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte abseits der A-Lagen zu kämpfen haben. Scope geht davon aus, dass besonders dem Bürosektor weitere Herausforderungen bezüglich der Vermietung und auch hinsichtlich der Bewertung bevorstehen.

Bei Mietern zeigt sich in der Tendenz ein sinkender Flächenbedarf im Bürosektor. Dies resultiert aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und einem Umdenken hinsichtlich der Flächennutzung. Ein höheres Maß flexibler Arbeit verändert die Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen vieler Unternehmen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Mitarbeiterbindung und Unternehmensidentifikation werden Gebäude an erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung, flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, geringere Risiken bezüglich eines potenziellen Leerstands aufweisen als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen. Von den vorgenannten Faktoren werden daher besonders die Lage und die ESG-Kriterien künftig wieder beziehungsweise noch stärker in den Fokus von Investoren, Asset Managern und vor allem Mietern rücken. ESG-Ertüchtigungen im Bestand rücken aktuell zwar aufgrund der herausfordernden Liquiditätssituation oft in den Hintergrund, werden aber aus Sicht von Scope in den Verkaufsprozessen eingepreist. Auch wird der Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO₂-Bepreisung und zum Teil stark gestiegenen Mieter-Incentives aktuell deutlich herausfordernder. Darüber hinaus könnten mögliche Mieterinsolvenzen die Asset Manager vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Fonds, die in der aktuellen Marktlage vermehrt Bestandsobjekte vor Ablauf der geplanten Haltedauer oder mit Abschlägen veräußern müssen, drohen negative Effekte auf den Fondsanteilpreis. Auch die Finanzierungssituation spielt dabei eine nicht unerhebliche Rolle. Zum einen, da das Liquiditätsergebnis, welches im Fonds ankommt, unter anderem von der Höhe der noch zu tilgenden Restschuld abhängt und zum anderen aufgrund der Tatsache, dass sich die Konditionen der Finanzierung generell und auch deren grundsätzliche Verfügbarkeit verschlechtern haben.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen stellen zum Teil eine weitere Herausforderung dar. Diese werden sukzessive in die Fonds übernommen, wobei die vollständige Vermietung der Objekte meist erst nach deren Fertigstellung erfolgt. Außerdem ist Liquidität für die noch in der Zukunft liegenden



Zahlungsverpflichtungen notwendig, was entsprechend in der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden muss. ESG-seitig weisen diese Objekte hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile im Vergleich zu Bestandsimmobilien auf.

Aktuell werden sechs Objekte (acht Wirtschaftseinheiten) im Bestand revitalisiert bzw. entwickelt, für die der Fonds noch Mittel in einem Gesamtvolumen von 410 Mio. EUR vorzuhalten hat. Davon zwei großvolumige Projektentwicklungen, deren Fertigstellung in den Jahren 2025 und 2027 geplant ist.

Immobilienportfolio

Ziel des Fondsmanagements ist es eine wettbewerbsfähige, schwankungsarme Fondsperformance mit Ausschüttungsorientierung zu erwirtschaften. Die Portfolioqualität soll durch Investitionen in den Bestand unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele gesteigert werden. Flankiert werden soll dies um ein aktives, strategiekonformes Transaktionsmanagement.

Das für das Jahr 2024 ursprünglich geplante Verkaufsvolumen in Höhe von mehr als 1,5 Mrd. Euro wurde realisiert, jedoch verteilt auf andere Objekte. Das realisierte Volumen der fünf Veräußerungen lag mit fast 1,6 Mrd. Euro sogar darüber. Somit konnte das Portfolios durch gezielte Einzelverkäufe optimiert werden. Hierbei konnten großvolumige Transaktionen (alle über 150 Mio. Euro) in München, Breslau, Tokio (2) und ein großes Logistikobjekt in Deutschland umgesetzt werden. Besonders der Verkauf der Fünf Höfe in München konnte einen exzellenten Ergebnisbeitrag über die Haltedauer leisten.

Für das Jahr 2025 plant das Fondsmanagement weitere Verkäufe, die global und über verschiedene Nutzungsarten gestreut sind. Diese sollen zum Vorhalten einer auskömmlichen Liquiditätsreserve und der Stabilisierung der aktuellen Liquiditätsquote umgesetzt werden. Erfolgen soll dies vor dem Hintergrund der Nutzung von Marktchancen zur Performanceaussteuerung und unter Berücksichtigung der Portfoliooptimierung und -bereinigung. Für das Jahr 2025 werden keine Ankäufe geplant. Das Fondsmanagement plant darüber hinaus jedoch weiterhin in den Bestand zu investieren.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bewertung des Immobilienportfolios insgesamt weiter leicht verschlechtert und ist im Branchenvergleich unterdurchschnittlich. Bezüglich seiner geografischen Diversifikation und der Lagequalität des Immobilienportfolios erhält der Fonds hohe Noten. Zudem entsteht nach Ansicht von Scope nur ein geringes Risiko aus der Mieterkonzentration.

Die Vermietungsquote des Unilmmo: Europa sank im Vergleich zum Vorjahr von 92,2% auf nunmehr noch 90,1%. Sie liegt damit unter dem nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitt von 92,3%. Die Bewertung der Objektgrößenstruktur schneidet ebenfalls unterdurchschnittlich ab. Der mit 60,1% sehr hohe Anteil von großvolumigen Objekten mit Verkehrswerten über 200 Mio. Euro (Durchschnitt Peergroup: 17,8%) kann den Fonds zukünftig hinsichtlich der Transaktionsfähigkeit vor Probleme stellen. Die hohe US-Büroallokation von aktuell 25,5% birgt darüber hinaus Risiken für den Fonds.

Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 16,0% auf diese Objekte. Diese Objekte unterlagen und unterliegen aus Sicht von Scope teilweise noch einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko im Segment der offenen Immobilienfonds.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 15,0 (Wohnen) und 18,7 (Logistik). In dem für den Fonds bedeutendsten Segment Büro weist der Fonds mit 17,3 einen im Vergleich zur Peergroup (Durchschnitt 19,4 bei einer Bandbreite von 14,0 bis 23,7) einen günstigeren Vervielfältiger auf.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser, die Unterhaltungs- und Freizeitbranche als auch das Baugewerbe sowie die Automobilindustrie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 26% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der Unilmmo: Europa hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von rund 30%. Rund 5% der Mieteinnahmen entfallen auf öffentliche Mieter bzw. Staatliche Institutionen und weitere auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuft Branchen wie Wohnungsmieter. Der Durchschnitt der Fonds kommt auf 14%.

Indexierte Mietverträge bieten grundsätzlich die Möglichkeit, sich gegen steigende Inflationsraten abzusichern. Mieterhöhungen sind jedoch nur in dem Umfang umsetzbar, in dem die Mieter diese auch wirtschaftlich tragen können. Nach Angaben des Asset



Rating

Unilmmo: Europa

Managers sind im Portfolio des Fonds rund 64,1% der Nettosollmieten an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelt (Durchschnitt der Peergroup: 67,3%). Es werden jedoch keine Angaben zur Höhe der Indexierung gemacht. Weitere 34,5% verfügen über eine fixierte Staffelmiete.

Finanzstruktur

Der Unilmmo: Europa verfügt im Branchenvergleich über eine durchschnittliche Bewertung der Finanzstruktur in der Peergroup der Privatanlegerprodukte. Belastend wirken die kurz- bis mittelfristigen Kreditlaufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen auf die Bewertung der Finanzstruktur.

Nachhaltigkeit

Die Bewertung der Nachhaltigkeit ist durchschnittlich im Branchenvergleich. Die hohe Nachhaltigkeitsausrichtung wird von Scope positiv beurteilt, da sie eine werterhaltende und die Marktgängigkeit der Immobilien sichernde Maßnahme darstellt.

Die Energieverbräuche sowie die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter werden als wichtigste Kennzahlen über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen. Der Endenergieverbrauch des Fonds liegt mit 190 kWh/qm/Jahr über dem Branchendurchschnitt der Gewerbefonds von 177 kWh/qm/Jahr. Für 25% der Daten bezogen auf die Nutzfläche des Fonds wurde eine Hochrechnung auf Basis teilweise vorhandener Ist-Daten zum Endenergieverbrauch durchgeführt. CO₂-Emissionen werden als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Auf dieser Basis liegt der CO₂-Ausstoß bei 48 kg/qm/Jahr. Dies liegt über dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien, der 41 kg/qm/Jahr beträgt. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte weiterhin einschränkt.

Performance

Die nach BVI-Methode gemessene Ein-Jahresperformance des Fonds lag im Jahr 2024 mit 0,72% deutlich unterhalb des Vorjahreswertes (2,03%). Im Peergroup-Vergleich liegt die Performance des Fonds aber weiterhin oberhalb des Branchendurchschnitts von -1,35% der offenen Immobilienfonds. Im längerfristigen Vergleich über drei Jahre von 1,50% p.a. bzw. Fünf Jahre von 1,54% p.a. lag der Fonds über drei als auch über fünf Jahre noch über dem Branchendurchschnitt (0,66% p.a. bzw. 1,40% p.a.). Betrachtet man die Peergroup der Europafonds liegt der Unilmmo: Europa bezüglich der drei-beziehungsweise fünfjährigen Performance ebenfalls über den Branchendurchschnitt von 1,75% p.a. beziehungsweise 1,85% p.a. Zum 30.04.2025 sank die annualisierte BVI-Performance jedoch weiter signifikant auf minus 1,06% und bezogen auf die ersten vier Monate des Jahres 2025 lag die Performance bei minus 1,31%.

Aufgrund von weiteren möglichen Bewertungsanpassungen beziehungsweise negativen Effekten aus Objektverkäufen und der vergleichsweise hohen Allokation zu risikobehafteten Sektoren, insbesondere des US-Büro-Exposures (25,5%), erwartet Scope für das Jahresende 2025 eine sinkende Fondsrendite. Dabei stehen alle Komponenten der Fondsrendite unter Druck. Besonders die erwartete sinkende Wertänderungsrendite wird Druck auf die Fondsperformance im Jahr 2025 ausüben. Im Gesamtbild wird daher eine sinkende Performance, die auch unter den Branchendurchschnitt fallen kann, prognostiziert.

Für den Fonds wurden Angaben der Union Investment zufolge vollständige Steuerrückstellungen für Capital Gains Tax (CGT-Rückstellungen) auf Einzelobjektebene gebildet. Performancerisiken, die sich aus noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope moderat.

Aus aktueller Sicht sieht das Fondsmanagement kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den Unilmmo: Europa. Zum Zeitpunkt des Ratings sind die vorliegenden Rückgabewünsche der Anleger nach Angaben des Fondsmanagements mit den eingeleiteten Maßnahmen in den kommenden 12 Monaten bedienbar. Darüber hinaus sind auch gegebenenfalls künftig auftretende sofortige Rückgaben in der Liquiditätssteuerung berücksichtigt. Diese sind gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Performanceentwicklung des Fonds nicht auszuschließen.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Das Transaktionsvolumen der Immobilienmärkte bewegt sich für viele Märkte immer noch auf einem reduzierten Niveau, das Finanzierungsumfeld ist herausfordernder geworden und notwendige Verkäufe zur Liquiditätsschaffung führen oft zu Bewertungsanpassungen der Immobilienportfolios. Nach Ansicht von Scope birgt dies grundsätzlich weitere Risiken für die Fonds. In welchem Zeitraum und in welcher Höhe weitere Anpassungen notwendig werden, ist aktuell nicht verlässlich prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2024. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen auch nach diesem Stichtag sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Anpassungen der Ratings vor.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- erfahrener Asset Manager
- sehr hohe geografische Diversifikation
- gute Lagequalität des Immobilienportfolios
- unterdurchschnittlich hohe Kreditquote

Schwächen

- hoher Anteil großvolumiger Objekte reduziert Fungibilität im aktuellen Marktumfeld
- hoher Anteil an risikobehafteten Mieterbranchen
- hoher Anteil an US-Büroimmobilien
- kurz- bis mittelfristigen Kreditlaufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen

Ratingveränderungstreiber

Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

Chancen

- Verbesserung der Vermietungssituation
- strategische Reduktion des Einzelhandels- und US-Exposures

Risiken

- Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- erhöhte Anteilscheinrückgaben
- mögliche Abwertungen
- mögliche Mieterinsolvenzen
- Mietvertragsabschlüsse auf geringerem Mietniveau würden zur Reduzierung der Mieteinnahmen führen



Rating

Unilmmo: Europa

Fondsdaten (zum 31.12.2024)

ISIN	DE0009805515	Auflage	01.04.1985
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Europa
Kategorie	Large Portfolios	Diversifikation	global
Nutzungsart	gemischt	Objektanzahl	96
Nettofondsvermögen	13.905,67 Mio. Euro	Immobilienbestand	14.444,54 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	0,72%	Wertentwicklung 5 Jahre	1,54%
Volatilität 5 Jahre	0,34%	Gesamtkostenquote	0,94% (30.09.2024)
Tracking Error	0,62%	Verlustrisiko	0,02
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	90,07%
Liquiditätsquote	16,34%	Fremdkapitalquote	15,37%
Einstufung nach MiFID	nachhaltiges Finanzprodukt (Artikel 8+)		

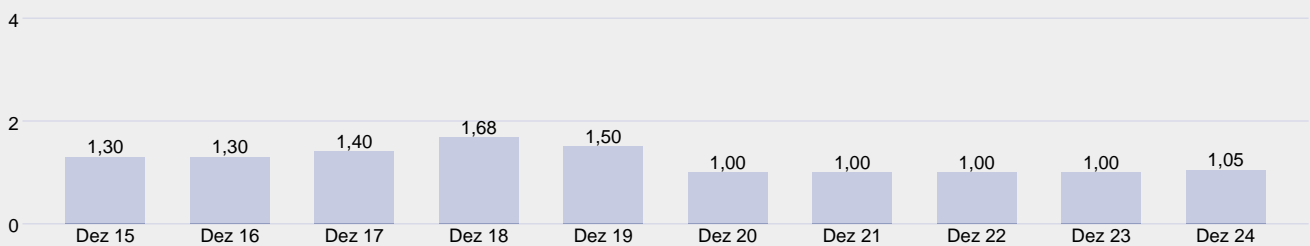
Kapitalverwaltungsgesellschaft: Union Investment Real Estate GmbH

Fondsprofil

Der Unilmmo: Europa ist ein europäisch investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Die Anleger können Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgeben. Anteile, die vor dem 22. Juli 2013 von den Bestandsanlegern erworben wurden, können bis zu einer Höhe von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr weiterhin börsentäglich zurückgegeben werden.

Entwicklung Ausschüttungsbeträge

in EUR





Rating

Unilmmo: Europa

Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden ‚SFA‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von SFA verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von SFA stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird SFA gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Fund Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Dr. Lars Edler, Christian Werner.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Sonja Knorr, Managing Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

11.06.2025	Downgrade	bbb _{-AIF}	11.06.2014	Upgrade	A _{+AIF}
04.06.2024	Affirmation	bbb _{AIF}	06.06.2013	Upgrade	A
06.06.2023	Downgrade	bbb _{AIF}	25.05.2012	Affirmation	A-
09.06.2022	Affirmation	bbb _{+AIF}	18.05.2011	Affirmation	A-
09.06.2021	Downgrade	bbb _{+AIF}	11.05.2010	Downgrade	A-
16.06.2020	Downgrade	a _{AIF}	19.02.2009	Affirmation	A+
05.06.2019	Affirmation	a _{+AIF}	08.05.2008	Downgrade	A+
12.06.2018	Affirmation	a _{+AIF}	08.05.2007	Downgrade	AA-
20.06.2017	Downgrade	a _{+AIF}	26.04.2006	Upgrade	AA
08.06.2016	Upgrade	aa _{-AIF}	13.04.2005	Upgrade	A
11.06.2015	Affirmation	a _{+AIF}	15.09.2004	Initial	BBB

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Fund Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeexplorer.com.

Das Fonds-Rating wurde von SFA unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt.

Soweit SFA ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat ein Management-Rating bei SFA entgeltlich erworben.

Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet: Prospekt, Webseite des Anbieters, Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds, Angeforderte Detailinformationen,



Rating

Unilmmo: Europa

Datenlieferungen von externen Datenlieferanten, Interview mit der Asset Management Company, Presseberichte sowie sonstige öffentliche Informationen.

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter <https://www.scopeexplorer.com/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

Haftungsausschluss

SFA erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. SFA haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von SFA, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von SFA nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie der durch SFA auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

Kontakt

Scope Fund Analysis GmbH

Lennéstraße 5

10785 Berlin

Telefon +49 30 27891-0

Fax +49 30 27891-100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027