



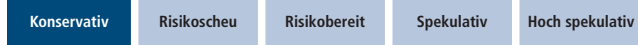
# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

\*Bewertung A- im Scope-Rating  
Investmentanalyse, Stand: Mai 2011

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

### Profil des typischen Anlegers



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

### Haltedauerempfehlung in Jahren

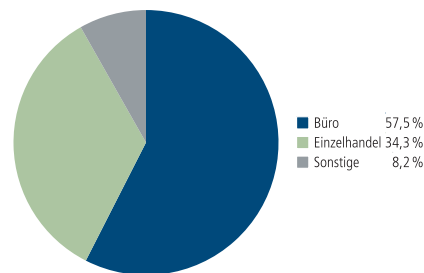


Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 5 Jahren und länger.

### Anlagestrategie

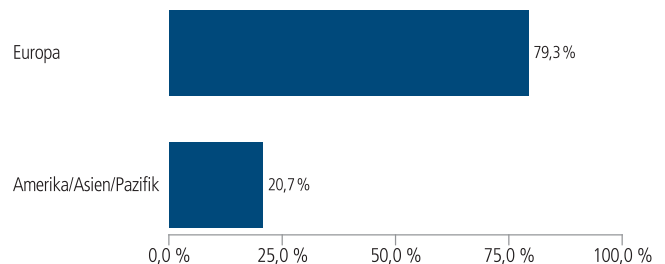
Unilmmo: Europa investiert derzeit europaweit in attraktive Gewerbeimmobilien mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotential. Zu den Hauptstandorten gehören Metropolen in Europa. Zusätzlich zu seinem europäischen Schwerpunkt hat der Fonds die Möglichkeit in Objekte außerhalb Europas zu investieren. Im Mittelpunkt stehen Büroimmobilien, aber auch Hotelimmobilien, ShoppingCenter, Logistikimmobilien und Gewerbestandorte.

### Verteilung der Nutzungsarten



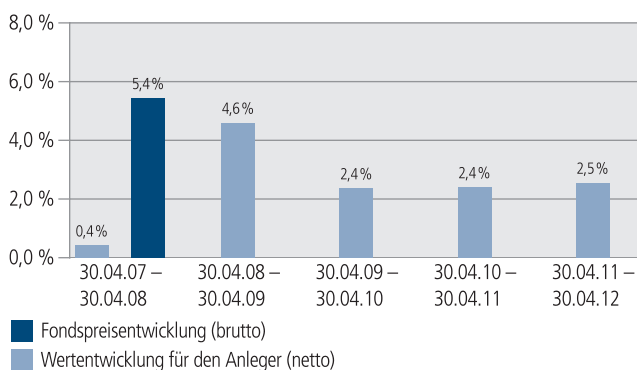
Quelle: Union Investment. Stand: 31.03.2012. Angabe in Prozent am Immobilienvermögen.

### Immobilienvermögen nach Regionen



Quelle: Union Investment. Stand: 31.03.2012. Angabe in Prozent am Immobilienbestand inkl. Projekte zum Sachverständigenwert und über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Sachverständigenwert.

### Historische Wertentwicklung per 30. April 2012



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. In der Netto-Wertentwicklung wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 Prozent im ersten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Zusätzlich können Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Die Bruttowertentwicklung berücksichtigt die auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), ohne die auf Kundenebene anfallenden Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) einzubeziehen.

### Historische Wertentwicklung per 30. April 2012

| Zeitraum          | annualisiert | absolut |
|-------------------|--------------|---------|
| Monat             | –            | 0,2 %   |
| seit Jahresbeginn | –            | 0,8 %   |
| 1 Jahr            | 2,5 %        | 2,5 %   |
| 3 Jahre           | 2,4 %        | 7,5 %   |
| 5 Jahre           | 3,5 %        | 18,5 %  |
| 10 Jahre          | 3,4 %        | 39,5 %  |
| seit Auflegung    | 5,0 %        | 271,3 % |
| Kalenderjahr 2011 | 2,6 %        | –       |
| Kalenderjahr 2010 | 2,0 %        | –       |
| Kalenderjahr 2009 | 3,4 %        | –       |

Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung nach BVI-Methode. Absolut: Wertentwicklungsbeziehung gesamt. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen.

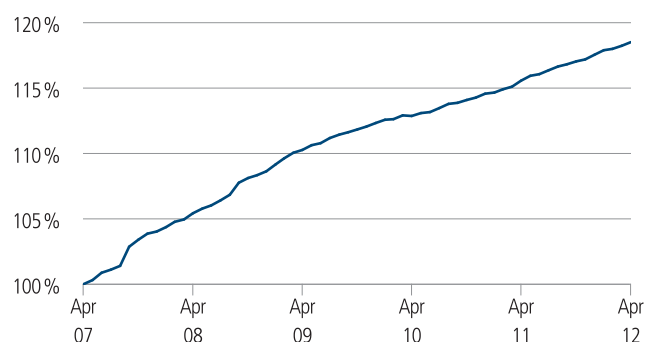
# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

Stand: 30. April 2012

|   |       |
|---|-------|
| Rücknahmepreis in EUR   | 56,45 |
| Fondsvermögen in Mio. EUR   | 7.824 |
| <b>Fondsstruktur<sup>2</sup></b>  |       |
| Anzahl Liegenschaften   | 75    |
| Vermietungsquote nach Ertrag in %   | 92,5  |
| Fremdfinanzierungsquote in % <sup>3</sup>                                     | 22,3  |
| Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen Geschäftsjahr 10/11 | 51,1  |

### Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Abbildungszeitraum 30.04.2007 bis 30.04.2012. Die Grafik zur Wertentwicklung basiert auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode. (Ausgabeaufschläge nicht berücksichtigt) Die Grafik veranschaulicht die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen.

### Unilmmo: Europa

|   |   |
|---|---|
| Fondsfarbe <sup>1</sup> :                                       | blau  |
| WKN / ISIN:   | 980551 / DE0009805515   |
| Auflegungsdatum:  | 1. April 1985   |
| Geschäftsjahr:  | 1. Oktober - 30. September  |
| Ausgabeaufschlag <sup>4</sup> :                                 | 5,0 % vom Anteilwert. Von dem Ausgabeaufschlag erhält Ihre Bank abhängig von ihrem Vertriebsstatus bei der Fondsgesellschaft einmalig 90% bis 100 %.  |
| Erfolgsbonus:   | Ihre Bank erhält zu Lasten von Union Investment einmalig eine Erfolgsbonifikation in Höhe von 0,93% des Volumens der von Ihrer Bank in 2012 vermittelten Anteile der Unilmmo-Reihe. Dies gilt dann, wenn das geplante Absatzvolumen erreicht wurde, was in der Vergangenheit regelmäßig der Fall war. |
| Verwaltungsvergütung <sup>4,5</sup> :                           | zzt. 0,60 % p.a., maximal 1,00 % p.a. Von der Verwaltungsvergütung erhält Ihre Bank abhängig von ihrem Vertriebsstatus bei der Fondsgesellschaft 16,7 % bis 25,0 %.   |
| Gesamtkostenquote (TER) <sup>6</sup> :                          | 0,68 %  |
| Fondswährung:   | EUR   |
| Verfügbarkeit:  | grundsätzlich bewertungstäglich   |
| Möglichkeiten der Fondsverwahrung:                              | <b>UnionDepot / UnionEuroDepot / UnionSchweizDepot / Bankdepot / Eigenverwahrung</b>  |
| Ertragsverwendung:  | ausschüttend Mitte Dezember   |
| Depotbank:  | DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main   |
| Fondsgesellschaft:  | Union Investment Real Estate GmbH   |
| Ansparpläne bei Verwahrung in einem Depot der Union Investment: | Ab 50 Euro pro Rate möglich. Ihre Bank erhält zu Lasten von Union Investment einmalig eine Erfolgsbonifikation in Höhe von 23,33 Euro pro Ansparplan. Dies gilt dann, wenn das geplante Absatzvolumen erreicht wurde, was in der Vergangenheit regelmäßig der Fall war.                               |

<sup>1</sup> Die Risikoklassifizierung von Union Investment basiert auf verbundeinheitlichen Risikoprofilen. So lassen sich Union Investment-Fonds in ihrer Risikoklasse direkt mit anderen Wertpapieren der genossenschaftlichen Finanz-Gruppe 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> Stand: 31.03.2012

<sup>3</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Bei der Berechnung der Wertentwicklung des Fonds berücksichtigt.

<sup>6</sup> Die Gesamtkostenquote eines Fonds (TER) ist in den Wohlverhaltensregeln des BVI geregelt. Sie drückt die Summe der Kosten und Gebühren eines Fonds als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des jeweils letzten Geschäftsjahres aus.

# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

### 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
- Ihren Freistellungsauftrag bereits ausgeschöpft haben.
- beabsichtigen, Ihr Kapital langfristig zu investieren (mind. fünf Jahre).



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

- Kapital kurzfristig anlegen möchten.
- häufig Umschichtungen vornehmen, um Markttrends zu nutzen.



#### 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.
- Anlageerfolg bleibt teilweise steuerfrei.<sup>7</sup>
- Ab 50,- Euro einsteigen und grundsätzlich bewertungstäglich über das Geld verfügen.



#### Die Risiken im Einzelnen:

- Risiko marktbedingter Kursschwankungen sowie Ertragsrisiko.
- Risiken einer Immobilienanlage (z.B. Vermietungsquoten, Lage, Bewertung der Immobilie, Zahlungsfähigkeit der Mieter sowie Projektentwicklung).
- Grundsätzlich bewertungstägliche Rücknahme von Anteilen. Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall möglich. Möglichkeit eingeschränkter bzw. fehlender Handelbarkeit von Anlagen 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- bzw. Entwicklungsländern möglich.
- Risiko des Anteilwertrückganges wegen Zahlungsverzug/-unfähigkeit einzelner Aussteller bzw. Vertragspartner.

<sup>7</sup> Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Stand der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen: 30. April 2012

# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

### Anhang: Informationen zur Kapitalmarktentwicklung und Anlagepolitik

#### Die Lage auf den internationalen Immobilienmärkten

Der eingetrübte wirtschaftliche Ausblick war im vierten Quartal 2011 auf vielen internationalen Immobilienmärkten spürbar. Zwar war der generelle Aufwärtstrend der Immobilienmärkte noch ungebrochen. Die vielerorts etwas schwächere Flächennachfrage und das geringere Vertrauen der Unternehmen in die konjunkturelle Entwicklung waren aber dafür verantwortlich, dass die Mietpreise auf vielen Märkten eine Seitwärtsbewegung machten. Schwierig ist nach wie vor die Mietpreisentwicklung in den von der Finanzmarktkrise besonders betroffenen Staaten.

**Europäische Büromärkte:** Der Aufschwung, der bereits auf vielen europäischen Büromärkten zu spüren war, hat sich zuletzt deutlich abgeschwächt. Dennoch ist die durchschnittliche Leerstandsquote über die Standorte in den vergangenen 12 Monaten um 60 Basispunkte auf 10,3 Prozent gesunken. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Leerstände in Amsterdam, London, Luxemburg und Stockholm erneut leicht abgebaut worden. Die Spitzenmieten stiegen im Jahresverlauf 2011 um durchschnittlich 1,8 Prozent. Im vierten Quartal haben die Büromieten im Schnitt der Standorte eine Seitwärtsbewegung gemacht. Allerdings verlief die Entwicklung der Mietpreise zuletzt uneinheitlich. Während sie in Lissabon und Madrid noch einmal etwas nachgaben, konnte in Helsinki Mietpreiswachstum beobachtet werden.

**Deutsche Büromärkte:** Im Jahr 2011 war auf den größten deutschen Bürovermietungsmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München eine hohe Dynamik zu beobachten. Der Gesamtflächenumsatz lag rund 13 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Aufgrund einiger Großvermietungen im zweiten Halbjahr stieg die Vermietungsleistung in München über 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Leerstandsquote über die fünf Bürometropolen sank im Jahresvergleich von 11,4 Prozent auf 10,3 Prozent. Die durchschnittlich um 3,1 Prozent gestiegene Spitzenmiete rundet die positive Entwicklung auf den deutschen Büromärkten 2011 ab. In Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München erhöhten sich die Spitzenmietpreise um jeweils 3,0 bis 5,0 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2010. In Frankfurt zeigten sich die Mietpreise stabil.

**Amerikanische Büromärkte:** Die Erholungstendenzen auf den amerikanischen Büromärkten haben sich im vierten Quartal 2011 fortgesetzt. Die durchschnittliche Leerstandsquote über die 54 größten US-Büromärkte ging im Jahresvergleich um 70 Basispunkte zurück und lag am Ende des vierten Quartals bei 12,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal betrug der Rückgang 20 Basispunkte. Die Mietpreise fielen im Jahresvergleich im Durchschnitt der Standorte marginal um

0,1 Prozent. Eine steigende Zahl von Büromärkten zeigte bereits wieder Mietpreiswachstum. Am dynamischsten stiegen die Büromieten in den vergangenen zwölf Monaten in San Francisco mit 14,7 Prozent.

**Asiatische Büromärkte:** Im vierten Quartal 2011 entwickelten sich die asiatischen Büromärkte uneinheitlich. Die Leerstandsrate ist in Tokio gegenüber dem Vorjahresquartal um 220 Basispunkte zurückgegangen, wohingegen in Kuala Lumpur und Singapur aufgrund erhöhter Fertigstellungszahlen deutliche Anstiege um 290 bzw. 230 Basispunkte zu beobachten waren. In Seoul sank die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorquartal um 90 Basispunkte auf 8,9 Prozent. Der hohe Leerstand in Seoul war im vierten Quartal 2010 durch zahlreiche Fertigstellungen entstanden, konnte jedoch im Jahresverlauf 2011 kontinuierlich abgebaut werden. Die Mietpreise in der Region entwickelten sich unterschiedlich. Während in Singapur die Mietpreise im Vergleich zum vierten Quartal 2010 um knapp 5,0 Prozent gestiegen sind, waren in Kuala Lumpur und Tokio leichte Mietpreisrückgänge zu verzeichnen. In Seoul gingen die Mietpreise auf Jahressicht um 6,4 Prozent zurück.

**Gewerbliche Investitionsmärkte:** Das globale Investitionsvolumen im Immobilienbereich blieb im Jahr 2011 trotz des konjunkturellen Gegenwinds auf hohem Niveau. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen auf EUR 310 Mrd., gleichbedeutend mit einem Plus von 25 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis. Investoren sind nach wie vor fokussiert auf Core-Immobilien mit einer hohen Vermietungsquote.

Das höchste Wachstum des Investitionsvolumens im Jahresvergleich verzeichnete der amerikanische Immobilienmarkt mit einem Plus von 59 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt erwarben Investoren hier Immobilien im Wert von EUR 120 Mrd. Am meisten wurde im vergangenen Jahr auf dem europäischen Immobilienmarkt investiert. Das Transaktionsvolumen betrug hier EUR Mrd. 125 und lag damit um 16 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Gewerbeimmobilien wurden vor allem in Deutschland, Frankreich, Skandinavien und Polen gekauft. Der asiatisch-pazifische Raum konnte ungeachtet der Naturkatastrophen mit einem Transaktionsvolumen von EUR 65 Mrd. in etwa das Ergebnis des Vorjahres halten.

#### Kommentar des Fondsmanagements zur Anlagepolitik des Fonds

Im März 2012 erhöhte sich der Immobilienbestand des Unilmmo: Europa durch einen Ankauf in Cardiff (Großbritannien) auf 75 Investments. Die Änderungen in der regionalen Verteilung des Immobilienvermögens sind auf den Baufortschritt der Projektentwicklungen sowie die Wechselkursschwankungen der in Fremdwährung gehaltenen Liegenschaften zurückzuführen.

# Unilmmo: Europa

## Offener Immobilienfonds

Damit weist der Fonds eine Fondsstruktur auf, die sich mit 79,3 Prozent auf Europa und mit 20,7 Prozent auf Amerika/Asien/Pazifik verteilt.

Die Immobilienanlagen verteilen sich im Februar mit 41 Objekten auf direkt gehaltene Immobilien und 34 Beteiligungsgesellschaften.

Im Februar verfügt der Fonds über eine Gesamtliquidität<sup>8</sup> von 32,4 Prozent.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene nahezu komplett abgesichert und beläuft sich im Februar insgesamt auf 0,23 Prozent des Fondsvermögens.

Die Vermietungsquote nach Ertrag des Unilmmo: Europa liegt im Februar mit 92,5 Prozent auf hohem Niveau.

### Immobilienmarktausblick (Büromarkt)

- Die Mehrzahl der Büromärkte befindet sich in der Phase des Mietpreiswachstums.
- Der schwächere Wirtschaftsausblick limitiert das Mietpreiswachstum aber auf vielen Märkten. Die Renditen bewegen sich vielfach in der Nähe des zyklischen Minimums und werden perspektivisch voraussichtlich leicht steigen, d.h. die Preise für Büroimmobilien werden etwas nachgeben.
- Gegen den Trend entwickeln sich die US-amerikanischen Immobilienmärkte.

- Nach einer deutlichen Kaufpreisanpassung nach unten besteht hier noch Potenzial für einen weiteren Anstieg der Immobilienpreise. Aufgrund der wachsenden Marktrisiken richtet sich der Fokus der Investoren wieder zunehmend Objekte mit langfristig gesicherten Cashflows.

### Hinweis zur gesetzlichen Neuregelung für Offene Immobilienfonds

Am 8. April 2011 ist das Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts in Kraft getreten. Es beinhaltet unter anderem Neuregelungen für Offene Immobilienfonds.

Ab 1. Januar 2013 wird eine Mindesthaltefrist von zwei Jahren eingeführt. Diese gilt für alle Anleger, die bis zu diesem Zeitpunkt Fondsanteile erworben haben, als erfüllt.

Darüber hinaus ist vorgesehen, für alle Anleger ab 1. Januar 2013 eine Rückgabefrist von zwölf Monaten einzuführen. Die Rückgabeerklärung kann bei Neuanlagen nach dem 1. Januar 2013 bei Bedarf bereits nach den ersten 12 Monaten der Mindesthaltefrist ausgesprochen werden, so dass sich die Rückgabebeschränkung für Neuanlagen maximal auf zwei Jahre bezieht.

Für alle Anleger gilt, dass sie in Höhe der Transaktionsfreibeträge von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr beziehungsweise 60.000 Euro pro Kalenderjahr frei über ihre Anteile verfügen können.

Alle Regelungen gelten erst mit Änderung der Vertragsbedingungen des Fonds (zum 1. Januar 2013).

<sup>8</sup> Die Gesamtliquidität setzt sich zusammen aus der gebundenen Liquidität, der gesetzlichen Mindestliquidität sowie der freien Liquidität.

### 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. Der Verkaufsprospekt enthält auch die für das Rechtsverhältnis der Kapitalanlagegesellschaft zu dem Anleger allein maßgeblichen Vertragsbedingungen. Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen und der letzte veröffentlichte Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache von der Union Investment Real Estate GmbH, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg und über die unten angegebene Kontaktmöglichkeit bezogen werden. Über diese Kontaktmöglichkeit sind auch Informationen zur Wohlverhaltensrichtlinie des BVI erhältlich.

Die Grafiken und Angaben von Wertentwicklungen veranschaulichen die Entwicklung in der Vergangenheit. Vergangenheitsbezogene Informationen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. 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 Privatfonds GmbH, Wiesenhüttenstraße 10, 60329 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).