



Unilmmo: Deutschland

Offener Immobilienfonds

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

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

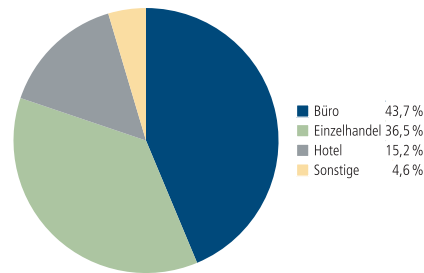


Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 5 Jahren und länger.

Anlagestrategie

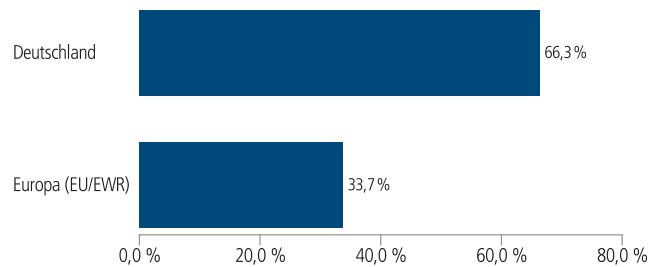
Unilmmo: Deutschland investiert derzeit schwerpunktmäßig in deutsche Ballungsregionen und europäische Metropolen mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotential. Im Mittelpunkt stehen Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte. Hotels, Logistikimmobilien und Gewerbeparks dienen zur weiteren Anlagestreuung.

Verteilung der Nutzungsarten



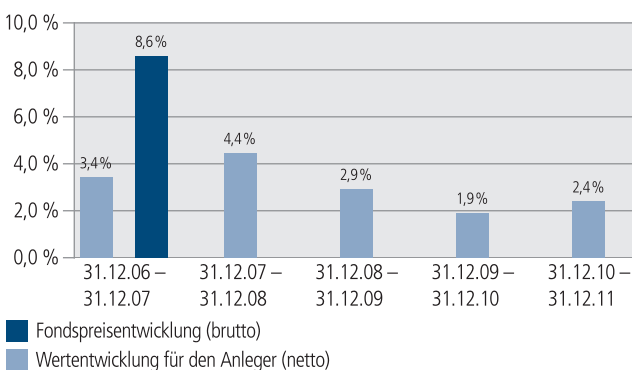
Quelle: Union Investment. Stand: 30.11.2011. Angabe in Prozent am Immobilienvermögen.

Immobilienvermögen nach Regionen



Quelle: Union Investment. Stand: 30.11.2011. Angabe in Prozent am Immobilienbestand inkl. Projekte zum Sachverständigenwert und über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Sachverständigenwert.

Historische Wertentwicklung per 31. Dezember 2011



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 31. Dezember 2011

Zeitraum	annualisiert	absolut
Monat	–	0,3 %
seit Jahresbeginn	–	2,4 %
1 Jahr	2,4 %	2,4 %
3 Jahre	2,4 %	7,4 %
5 Jahre	4,0 %	21,8 %
10 Jahre	3,2 %	37,3 %
seit Auflegung	6,0 %	1.328,5 %
Kalenderjahr 2010	1,9 %	–
Kalenderjahr 2009	2,9 %	–
Kalenderjahr 2008	4,4 %	–

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

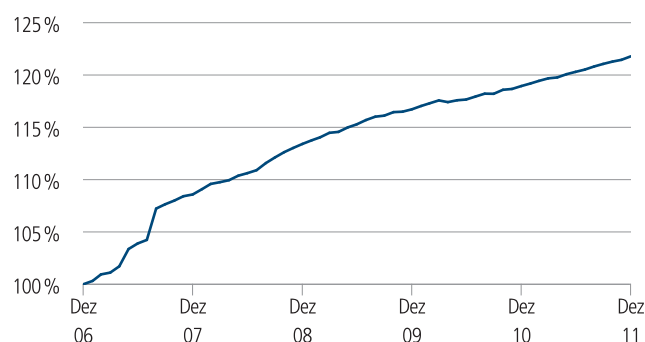
Unilmmo: Deutschland

Offener Immobilienfonds

Stand: 31. Dezember 2011

Rücknahmepreis in EUR	93,93
Fondsvermögen in Mio. EUR	7.006
Fondsstruktur²	
Anzahl Liegenschaften	54
Vermietungsquote nach Ertrag in %	96,8
Fremdfinanzierungsquote in % ³	15,4
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen Geschäftsjahr 10/11	61,9

Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Abbildungszeitraum 31.12.2006 bis 31.12.2011. 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: Deutschland

Fondsfarbe ¹ :	blau
WKN / ISIN:	980550 / DE0009805507
Auflegungsdatum:	1. Juli 1966
Geschäftsjahr:	1. April - 31. März
Ausgabeaufschlag ⁴ :	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 ^{4,5} :	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) ⁶ :	0,68 %
Fondswährung:	EUR
Verfügbarkeit:	grundsätzlich bewertungstäglich
Möglichkeiten der Fondsverwahrung:	UnionDepot / UnionEuroDepot / UnionSchweizDepot / Bankdepot / Eigenverwahrung
Ertragsverwendung:	ausschüttend Mitte Juni
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.

¹ 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.

² Stand: 30.11.2011

³ Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen).

⁴ 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.

⁵ Bei der Berechnung der Wertentwicklung des Fonds berücksichtigt.

⁶ 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: Deutschland

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.
- auf die Kontinuität des deutschen Immobilienmarktes setzen.
- Ihren Freistellungsauftrag bereits ausgeschöpft haben.
- beabsichtigen, Ihr Kapital langfristig zu investieren (mindestens fünf Jahre).



Der Fonds eignet sich nicht, wenn Sie ...

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



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.
- Anlageerfolg bleibt teilweise steuerfrei.⁷
- 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.
- Risiko des Anteilwertrückganges wegen Zahlungsverzug/-unfähigkeit einzelner Aussteller bzw. Vertragspartner.

⁷ Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Stand der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen: 31. Dezember 2011

Unilmmo: Deutschland

Offener Immobilienfonds

Anhang: Informationen zur Kapitalmarktentwicklung und Anlagepolitik

Die Lage auf den internationalen Immobilienmärkten

Die Erholungstendenzen auf den internationalen Immobilienmärkten setzten sich im dritten Quartal 2011 fort, auch wenn die zuletzt erkennbare Wachstumsabschwächung der meisten westlichen Volkswirtschaften bereits auf den Immobilienmärkten zu spüren war. Auf den Bürovermietungsmärkten trifft derzeit eine relativ stabile Nachfrage auf ein sich langsam reduzierendes Flächenangebot. Da nur noch sehr wenig Gebäude fertiggestellt werden, verringert sich das Angebot an neuwertigen Flächen, was sich tendenziell positiv auf die Mietpreisentwicklung auswirkt. Die Anzahl der neuen Projektentwicklungen ist überschaubar, so dass die Angebotsausweitung in den kommenden Quartalen begrenzt ist. Die Verwerfungen an den Finanzmärkten im Zuge der Schuldenkrise seit dem Sommer 2011 haben aber dazu geführt, dass sich die Stimmung, insbesondere auf den europäischen Büromärkten, spürbar eingetrübt hat, da viele Unternehmen aufgrund der stark gestiegenen wirtschaftlichen Unsicherheiten ihre Expansionspläne einer kritischen Überprüfung unterziehen. Schwierig ist darüber hinaus nach wie vor die Marktentwicklung in den von der Finanzmarktkrise besonders betroffenen Staaten. Im dritten Quartal fiel das Mietpreiswachstum sehr moderat aus, vielfach verharrten die Mieten auf dem Niveau des Vorquartals.

Deutsche Büromärkte: Auf den größten deutschen Bürovermietungsmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München war nach der Erholung im ersten Halbjahr 2011 auch im dritten Quartal eine anhaltende Dynamik zu beobachten. Der Gesamtflächenumsatz lag etwa 14,0 Prozent über dem Vorjahresergebnis, wobei Berlin, München und Hamburg zum Teil deutliche Umsatzsteigerungen erzielen konnten, während in Frankfurt und Düsseldorf jeweils ein Umsatzminus verzeichnet wurde. Zu berücksichtigen ist, dass die negativen Ergebnisse in den beiden letztgenannten Metropolen auch Folge zweier großflächigen Anmietungen im Vorjahr (Vodafone in Düsseldorf und EZB in Frankfurt) sind. Die Leerstandsquote über die fünf Bürometropolen sank im Jahresvergleich von 11,1 Prozent 2010 auf 10,6 Prozent Ende September 2011. Nachdem die Spitzenmieten in der ersten Jahreshälfte überwiegend anstiegen, stagnierten sie im dritten Quartal in fast allen hier betrachteten Bürometropolen. Lediglich in Hamburg legte die Spitzenmiete nochmals leicht zu.

Europäische Büromärkte: Der Aufschwung an den europäischen Bürovermietungsmärkten setzte sich in abgeschwächter Form fort. Die durchschnittliche Leerstandsquote über die Standorte lag am Ende des dritten Quartals 2011 bei 10,6 Prozent und ist damit gegenüber dem entsprechenden Wert des Vorjahres um 60 Basispunkte gesunken. Besonders ausgeprägt war der Leerstandsrückgang in London, Stockholm und Warschau. Weniger als

7,0 Prozent der Büroflächen standen am Ende des dritten Quartals in London, Paris, Warschau und Luxemburg leer. Aufgrund des insgesamt sinkenden Angebots an freien Büroflächen konnte auf immer mehr Büromärkten Mietpreiswachstum beobachtet werden. Die Spitzenmietpreise haben im dritten Quartal 2011 im Durchschnitt der europäischen Standorte eine Seitwärtsbewegung gemacht. Auf Jahressicht betrug der Anstieg jedoch 2,5 Prozent. Infolge einer guten Nachfrageentwicklung verzeichneten insbesondere London, Stockholm, Warschau und Helsinki innerhalb der letzten zwölf Monate deutliche Mietpreiszuwächse.

Gewerbliche Investitionsmärkte: Nach einem starken ersten Halbjahr 2011 blieb die globale Investitionstätigkeit auch im dritten Quartal auf hohem Niveau. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen von Januar bis September auf EUR 219 Mrd., gleichbedeutend mit einem deutlichen Plus von 44 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis. Das europäische Investitionsvolumen verzeichnete mit EUR 83 Mrd. in den drei ersten Quartalen 2011 im Jahresvergleich ein Plus von knapp 31 Prozent. Hier galt das Investoreninteresse insbesondere den Ländern Deutschland, Frankreich, Skandinavien und Polen.

Kommentar des Fondsmanagements zur Anlagepolitik des Fonds

Im November 2011 blieb der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland unverändert bei 54 Investments. Die Änderungen in der regionalen Verteilung des Immobilienvermögens sind auf den Baufortschritt der Projektentwicklungen sowie die Wechselkurschwankungen der in Fremdwährung gehaltenen Liegenschaften zurückzuführen.

Der Fonds weist eine Fondsstruktur auf, die sich zu 66,3 Prozent auf Deutschland und zu 33,7 Prozent auf Europa verteilt.

Die Immobilienanlagen verteilen sich im November mit 40 Objekten auf direkt gehaltene Immobilien und 14 Beteiligungsgesellschaften.

Im November verfügt der Fonds über eine Gesamtliquidität⁸ von 37,2 Prozent.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene nahezu komplett abgesichert und beläuft sich im November insgesamt auf 0,06 Prozent des Fondsvermögens.

Die Vermietungsquote nach Ertrag des Unilmmo: Deutschland liegt im November mit 96,8 Prozent auf hohem Niveau.

Unimmo: Deutschland

Offener Immobilienfonds

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.

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).

⁸ 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, www.union-investment.de.