

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds



*A-Bewertung im Scope-Rating Investmentanalyse, Stand: Mai 2010

Risikoklasse: geringes Risiko mäßiges Risiko erhöhtes Risiko hohes Risiko sehr hohes Risiko¹

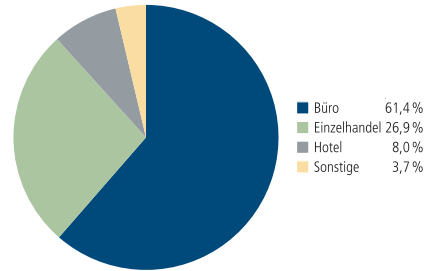
Anlagestrategie

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 Gewerbeparks.

Empfohlene Anlagedauer

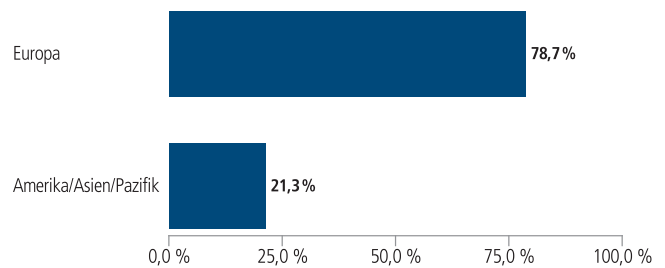
5 Jahre oder länger.

Verteilung der Nutzungsarten



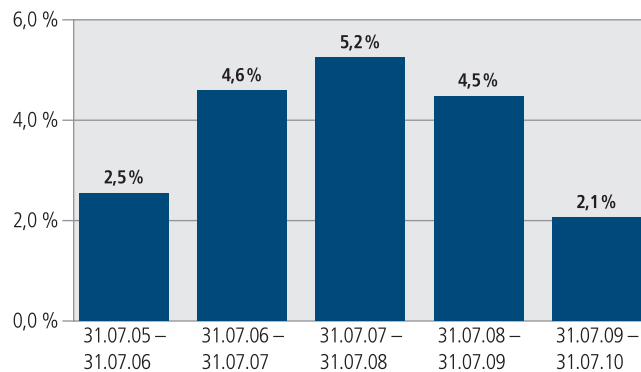
Quelle: Union Investment. Stand: 30.06.2010. Angabe in Prozent am Immobilienvermögen.

Immobilienvermögen nach Regionen



Quelle: Union Investment. Stand: 30.06.2010. Angabe in Prozent am Immobilienbestand inkl. Projekte zum Sachverständigenwert und über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Sachverständigenwert.

Historische Wertentwicklung per 31. Juli 2010



Die Grafik zur Wertentwicklung basiert auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode. Die Grafik veranschaulicht die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen.

Historische Wertentwicklung per 31. Juli 2010

Zeitraum	annualisiert	absolut
Monat	–	0,3 %
seit Jahresbeginn	–	1,0 %
1 Jahr	2,1 %	2,1 %
3 Jahre	3,9 %	12,2 %
5 Jahre	3,8 %	20,4 %
10 Jahre	3,9 %	47,0 %
seit Auflegung	5,1 %	255,5 %
Kalenderjahr 2009	3,4 %	–
Kalenderjahr 2008	4,4 %	–
Kalenderjahr 2007	5,9 %	–

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

107-201007-001

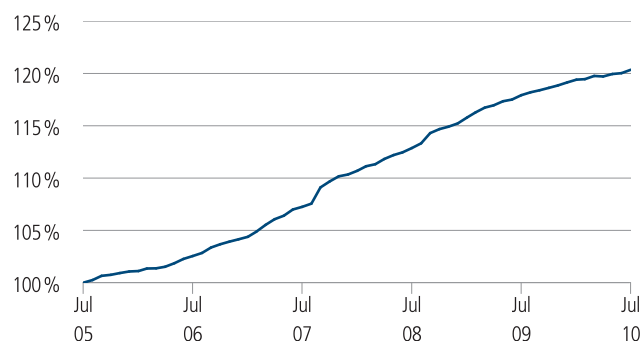
Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Stand: 31. Juli 2010

Rücknahmepreis in EUR	58,16
Fondsvermögen in Mio. EUR	7.454
Fondsstruktur²	
Anzahl Liegenschaften	75
Vermietungsquote nach Ertrag in %	91,6
Fremdfinanzierungsquote in % ³	26,0
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen Geschäftsjahr 08/09	47,7 %

Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Abbildungszeitraum 31.07.2005 bis 31.07.2010. 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

Fondsfarbe¹:	blau
WKN / ISIN:	980551 / DE0009805515
Auflegungsdatum:	1. April 1985
Geschäftsjahr:	1. Oktober - 30. September
Ausgabeaufschlag:	5,0 % vom Anteilwert. Von dem Ausgabeaufschlag erhält Ihre Bank bis zu 100 %.
Verwaltungsvergütung⁴:	zzt. 0,60 % p.a., maximal 1,00 % p.a. Von der Verwaltungsvergütung erhält Ihre Bank bis zu 25 %.
Gesamtkostenquote (TER)⁵:	0,66 %
Fondswährung:	EUR
Verfügbarkeit:	grundsätzlich börsentäglich
Effektive Stücke:	ja
Möglichkeiten der Fondsverwahrung:	UnionDepot / UnionEuroDepot / UnionSchweizDepot / Bankdepot / Eigenverwahrung
Ertragsverwendung:	ausschüttend Mitte Dezember
Depotbank:	DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main
Fondsgesellschaft:	Union Investment Real Estate GmbH
Mindestanlage⁶:	keine

¹ Die Risikoklassifizierung von Union Investment basiert auf verbundeneinheitlichen Risikoprofilen. So lassen sich Union Investment-Fonds in ihrer Risikoklasse direkt mit anderen Wertpapieranlagen im Verbund vergleichen. Für Zwecke dieser Information wird die Risikoklasse einer Farbe zugewiesen. Ausführliche Informationen zur Risikoklasse entnehmen Sie bitte dem ausführlichen Verkaufsprospekt. Langfristige Ansparpläne in Union Investment-Fonds sind dabei immer eine Risikoklasse niedriger eingestuft als entsprechende Einmalanlagen. Die Risikofarbe rot wird bei Fonds vergeben, die ein sehr hohes Risiko bis hin zum möglichen vollständigen Kapitalverzehr aufweisen.

² Stand: 30.06.2010

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

⁴ Bei der Berechnung der Wertentwicklung des Fonds berücksichtigt.

⁵ 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.

⁶ Ergänzend gelten die Bedingungen des jeweiligen Verwahrortes.

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 geringen Wertschwankungen attraktive Erträge erzielen.
- Anlageerfolg bleibt teilweise steuerfrei.⁷
- Ab 50,- Euro einsteigen und grundsätzlich börsentäglich 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 börsentägliche 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 Schwellenländern möglich.

⁷ Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Stand der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen: 31. Juli 2010

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Anhang: Informationen zur Kapitalmarktentwicklung und Anlagepolitik

Anlagestil

- Der Unilmmo: Europa legt seinen Anlageschwerpunkt auf Europa. Zusätzlich hat der Fonds die Möglichkeit, derzeit bis zu 40 Prozent außerhalb Europas zu investieren.
- Der Fonds diversifiziert sein Portfolio in unterschiedlichste Nutzungsarten. Schwerpunkt hierbei sind Büroimmobilien. Zusätzlich investiert er in Hotelimmobilien, Einzelhandelsobjekte, ShoppingCenter, Logistikimmobilien und Gewerbetypen.
- Er berücksichtigt in geringem Maße auch viel versprechende Randlagen.

Immobilienmarkt

In den vergangenen Monaten haben sich die Wachstumsperspektiven der meisten Volkswirtschaften verbessert. Kurzfristig ist jedoch für viele Vermietungsmärkte noch keine Erholung in Sicht.

Im ersten Quartal 2010 ist die durchschnittliche Leerstandsquote über die europäischen Büromärkte von 11,0 % auf 11,6 % gestiegen. U.a. in Amsterdam, Prag, Paris und Brüssel konnten bereits wieder leicht sinkende Leerstandsquoten verzeichnet werden. Die Spitzenmietpreise sind im ersten Quartal 2010 im Durchschnitt der europäischen Standorte um -0,5 % gesunken. Auf vielen europäischen Büromärkten zeigten sich die Mieten aber in den vergangenen drei Monaten stabil. Mietpreiserückgänge waren u.a. in Madrid, Dublin und Budapest zu beobachten. Nachdem die Vermietungsleistung sechs Quartale in Folge gesunken ist, stieg sie in den fünf deutschen Immobilienhochburgen innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2010 wieder. Die über die fünf Immobilienhochburgen gemittelte Leerstandsquote stieg auch in den ersten drei Monaten 2010 nochmals geringfügig an und lag zum Quartalsende bei durchschnittlich 10,7 %. Die Spitzenmieten zeigten sich in den ersten drei Monaten des Jahres stabil. Aufgrund der recht schwachen Flächennachfrage und der ausstehenden Fertigstellungen neuer Gebäude werden die Spitzenmieten 2010 auf vielen deutschen und europäischen Büromärkten weiter nachgeben.

Die Wirtschaft der Vereinigten Staaten erholt sich, die Rahmenbedingungen auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten sind aber noch schwierig. Weitere Flächenfertigstellungen bei einer schwachen Flächennachfrage ließen in den ersten drei Mona-

ten des Jahres 2010 die Leerstandsquoten in den 54 größten Metropolen der USA um 30 Basispunkte auf 19,6 % steigen. Vor diesem Hintergrund sank auch das Mietniveau in diesen Städten im ersten Quartal 2010 um durchschnittlich rund 2%. Besonders stark fielen die Mieten innerhalb der vergangenen zwölf Monate mit -13,1 % in San Francisco und mit -12,8 % in New York. Deutlich moderater war dagegen der Mietpreiserückgang mit -2,8 % in Washington. 2010 wird für die USA wieder von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 2,8 % ausgegangen. Trotz der guten Aussichten wird sich der Arbeitsmarkt erst zeitversetzt erholen, so dass die Nachfrage nach Büroräumen in den kommenden Monaten erst langsam wieder steigen wird. Daher werden im Jahresverlauf 2010 zunächst noch weiter steigende Leerstände und sinkende Mietpreise prognostiziert.

Im ersten Quartal 2010 setzte sich die wirtschaftliche Erholung des asiatischen Raumes fort. Auf den ersten Büromärkten waren bereits wieder steigende Flächennachfragen und sinkende Leerstände sowie ein leichter Anstieg des Mietniveaus zu beobachten. Die Leerstände sind im Jahresvergleich teilweise noch gestiegen, im ersten Quartal 2010 wurde jedoch nur in Tokio eine steigende Leerstandsrate beobachtet, auf den anderen Märkten sanken die Leerstandsquoten bereits wieder. Das Mietniveau entwickelte sich im ersten Quartal auf den asiatischen Büromärkten uneinheitlich. Tokio und Singapur verzeichneten noch Rückgänge von -5,1 % bzw. -1,4 %. In Seoul, Hongkong und Shanghai waren mit 1,5 % bis 4,7 % bereits wieder steigende Mieten zu beobachten. Ging auf Jahressicht im Schnitt der Standorte das Mietniveau um -7,7 % zurück, so ist der auf den ersten Märkten zu beobachtende Rückgang der Leerstandsquoten sowie das leichte Anziehen der Mietpreise ein Zeichen für die bevorstehende Markterholung in der Region.

Kommentar des Fondsmanagements

Im Juni 2010 blieb der Immobilienbestand des Unilmmo: Europa unverändert bei

75 Investments. Die Änderungen in der regionalen Verteilung des Immobilienvermögens sind auf den Ankauf, den Baufortschritt der Projektentwicklungen sowie die Wechselkursschwankungen der in Fremdwährung gehaltenen Liegenschaften zurückzuführen. Damit weist der Fonds eine Fondsstruktur auf, die sich mit 78,8 Prozent auf Europa und mit 21,2 Prozent auf Amerika/Asien/Pazifik verteilt.

107-201007-001

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

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

Im Juni verfügt der Fonds über eine Gesamtliquidität⁸ von 34,7 Prozent.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene nahezu komplett abgesichert und beläuft sich im Juni insgesamt auf 0,4 Prozent des Fondsvermögens.

Die Vermietungsquote nach Ertrag des Unilmmo: Europa liegt im Juni mit 91,6 Prozent auf hohem Niveau.

Anlageperspektiven

- Durch die breite Streuung der Immobilieninvestitionen ist der Fonds gut aufgestellt. Durch aktives Fondsmanagement sind Objektkäufe und –verkäufe ständig in Prüfung.
- Der Fonds dient langfristig orientierten Anlegern im Rahmen der Vermögensstrukturierung als stabilisierendes Element.

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 jeweiligen Verkaufsprospekt dargestellt. Der ausführliche Verkaufsprospekt enthält auch die Vertragsbedingungen. Der ausführliche sowie der vereinfachte Verkaufsprospekt (soweit zu erstellen) und der letzte veröffentlichte Jahres- und Halbjahresbericht kann kostenlos von der Union Investment Real Estate AG, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg und über die unten angegebene Kontaktmöglichkeit bezogen werden. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf der Fonds. 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 AG 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 0180 3 959501**, 0,09 EUR/Min. aus deutschem Festnetz, max. 0,42 EUR/Min. aus deutschen Mobilfunknetzen. **Telefax 0180 3 959505**, 0,09 EUR/Min. aus deutschem Festnetz, max. 0,42 EUR/Min. aus deutschen Mobilfunknetzen. www.union-investment.de, service@union-investment.de.