



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

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Risikoklasse:¹ ~~X~~ geringes Risiko ■ mäßiges Risiko ■ erhöhtes Risiko ■ hohes Risiko ■ sehr hohes Risiko

Profil des typischen Anlegers

Konservativ Risikoscheu Risikobereit Spekulativ Hoch spekulativ

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

Haltedauerempfehlung in Jahren

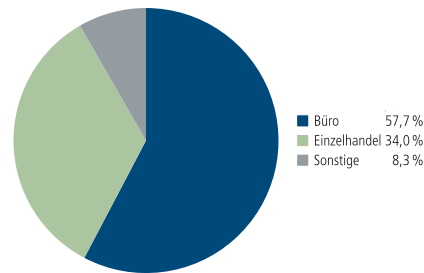


Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 5 Jahren und länger.

Anlagestrategie

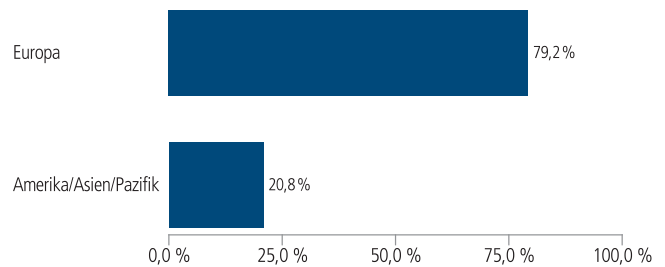
Unilmmo: Europa investiert derzeit europaweit in attraktive Gewerbeimmobilien mit nachhaltigem wirtschaftlichen Entwicklungspotential. Zu den Hauptstandorten gehören Metropolen in Europa. Zusätzlich zu seinem europäischen Schwerpunkt hat der Fonds die Möglichkeit in Objekte außerhalb Europas zu investieren.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

Verteilung der Nutzungsarten



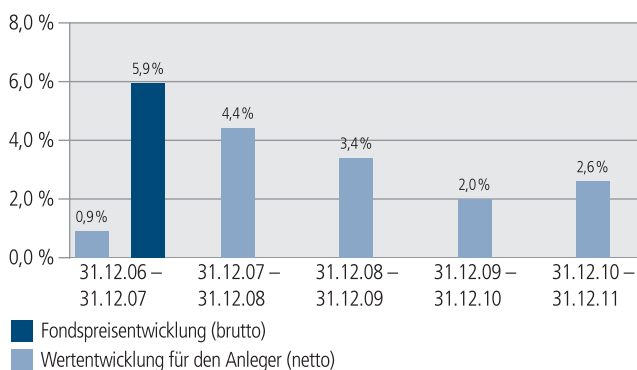
Quelle: Union Investment. Stand: 30.11.2011. Angabe in Prozent am Immobilienvermögen.

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	–	2,6 %
1 Jahr	2,6 %	2,6 %
3 Jahre	2,7 %	8,2 %
5 Jahre	3,7 %	19,7 %
10 Jahre	3,4 %	40,2 %
seit Auflegung	5,0 %	268,3 %
Kalenderjahr 2010	2,0 %	–
Kalenderjahr 2009	3,4 %	–
Kalenderjahr 2008	4,4 %	–

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

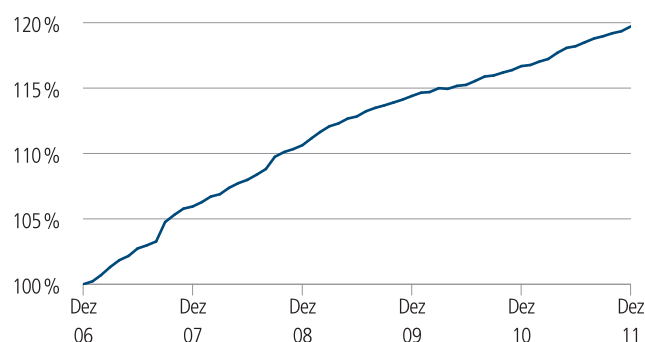
Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Stand: 31. Dezember 2011

Rücknahmepreis in EUR	55,99
Fondsvermögen in Mio. EUR	7.566
Fondsstruktur²	
Anzahl Liegenschaften	75
Vermietungsquote nach Ertrag in %	92,8
Fremdfinanzierungsquote in % ³	24,5
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen Geschäftsjahr 10/11	51,1

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: Europa

Fondsfarbe ¹ :	blau
WKN / ISIN:	980551 / DE0009805515
Auflegungsdatum:	1. April 1985
Geschäftsjahr:	1. Oktober - 30. September
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 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.

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: 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.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.
- Erhöhte Kursschwankungen und Verlustrisiken bei Anlage in Schwellen- bzw. Entwicklungsländern 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

Unimmo: Europa

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 Büovermietungsmärkten 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.

Europäische Büromärkte: Der Aufschwung an den europäischen Büovermietungsmärkten 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.

Deutsche Büromärkte: Auf den größten deutschen Büovermietungsmärkten 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.

Amerikanische Büromärkte: Die aufgehellte Stimmung auf den amerikanischen Büromärkten hat sich fortgesetzt. Die durchschnittliche Leerstandsquote für die 54 größten Büromärkte ging im Jahresvergleich um 50 Basispunkte zurück und lag am Ende des dritten Quartals 2011 bei 18,3 Prozent. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2011 betrug der Rückgang der Leerstandsrate 20 Basispunkte. Die Mietpreise stiegen im Jahresvergleich im Durchschnitt der Standorte um 0,5 Prozent, wobei der größte Mietpreisanstieg mit 7,4 Prozent in New York verzeichnet werden konnte.

Asiatische Büromärkte: Im dritten Quartal 2011 setzte sich im asiatischen Raum die sehr unterschiedliche Entwicklung fort. Die Leerstandsrate ist in Tokio gegenüber dem Vorjahresquartal um 260 Basispunkte zurückgegangen, wohingegen in Singapur und Kuala Lumpur aufgrund erhöhter Fertigstellungszahlen deutliche Anstiege um 180 bzw. 410 Basispunkte zu beobachten waren. In Seoul erhöhte sich der Leerstand bedingt durch die enormen Baufertigstellungen im zweiten Halbjahr 2010 gegenüber dem Vorjahresquartal um 370 Basispunkte auf 9,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal bedeutet dies allerdings bereits wieder einen Rückgang um 410 Basispunkte. Bei der Mietpreisentwicklung ist ein ähnlich heterogenes Bild festzustellen. In Singapur sind die Mietpreise im Vergleich zum dritten Quartal 2010 um knapp 20 Prozent angestiegen. Demgegenüber waren in Tokio, Seoul und Kuala Lumpur leichte Mietpreistrübkänge zwischen -2,4 Prozent und -0,8 Prozent zu verzeichnen.

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. Auf dem amerikanischen Kontinent sank das Investitionsvolumen im Vergleich zum starken Vorquartal zwar um 23 Prozent, der Vergleich der ersten neun Monate 2011 mit den entsprechenden Zeitraum des Vorjahres zeigte jedoch nahezu eine Verdoppelung des Transaktionsvolumens. Zurückzuführen ist der Anstieg insbesondere auf eine gestiegene Kreditverfügbarkeit sowie attraktive Finanzierungsbedingungen. Das europäische Investitionsvolumen verzeichnete mit EUR 83 Mrd. in den

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

drei ersten Quartalen 2011 im Jahresvergleich ein Plus von knapp 31 Prozent. Hier galt das Investoreninteresse insbesondere den Ländern Deutschland, Frankreich, Skandinavien und Polen. Der asiatisch-pazifische Raum verzeichnete in den drei ersten Quartalen des Jahres ein Transaktionsvolumen von EUR 49 Mrd., im Vergleich zum Vorjahresergebnis ein Plus von knapp 10 Prozent. Die Preise für Büroimmobilien sind in den vergangenen Quartalen deutlich gestiegen.

Kommentar des Fondsmanagements zur Anlagepolitik des Fonds

Im November 2011 reduzierte sich der Immobilienbestand des Unilmmo: Europa durch einen Verkauf in Frankreich 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.

Damit weist der Fonds eine Fondsstruktur auf, die sich mit 79,2 Prozent auf Europa und mit 20,8 Prozent auf Amerika/Asien/Pazifik verteilt.

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

Im November verfügt der Fonds über eine Gesamtliquidität⁸ von 31,6 Prozent.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene nahezu komplett abgesichert und beläuft sich im November insgesamt auf 0,22 Prozent des Fondsvermögens.

Die Vermietungsquote nach Ertrag des Unilmmo: Europa liegt im November mit 92,8 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).

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

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

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.