

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds



*A-Bewertung im Scope-Rating Investmentanalyse, Stand: Februar 2009

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

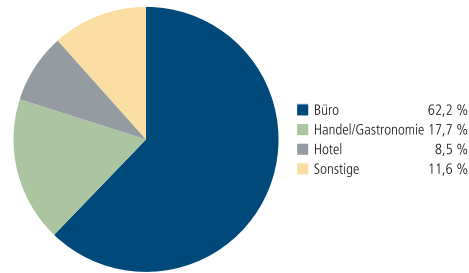
Anlagestrategie

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

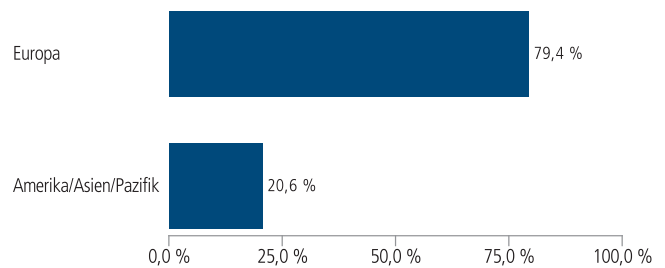
5 Jahre oder länger.

Jahresnettomiettertrag nach Nutzungsarten



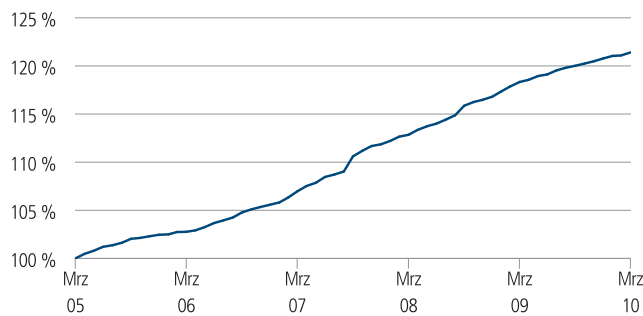
Quelle: Union Investment. Stand: 30.09.2009. Angaben in Prozent am Jahresnettomiettertrag.

Immobilienvermögen nach Regionen



Quelle: Union Investment. Stand: 26.02.2010. Angabe in Prozent am Immobilienbestand inkl. Projekte zum Sachverständigenwert und über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Sachverständigenwert.

Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Abbildungszeitraum 31.03.2005 bis 31.03.2010. 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.

Wertentwicklung per 31. März 2010

Zeitraum	absolut	annualisiert
Monat	0,3 %	–
seit Jahresbeginn	0,5 %	–
1 Jahr	2,6 %	2,6 %
3 Jahre	13,5 %	4,3 %
5 Jahre	21,4 %	4,0 %
10 Jahre	48,2 %	4,0 %
seit Auflegung	253,8 %	5,2 %
Kalenderjahr 2009	–	3,4 %
Kalenderjahr 2008	–	4,4 %
Kalenderjahr 2007	–	5,9 %

Absolut: Wertentwicklungsberechnung nach BVI-Methode (gesamt). Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung. Ergebnisse der Vergangenheit bieten keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen.

107-201003-002

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Stand: 31. März 2010

Rücknahmepreis in EUR	57,88
Fondsvermögen in Mio. EUR	7.317
Fondsstruktur²	
Anzahl Liegenschaften	74
Vermietungsquote nach Ertrag in %	95,0
Finanzierungsquote in % ³	33,0
Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen Geschäftsjahr 08/09	47,7 %

Unilmmo: Europa

Fondsfarbe ¹ :	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 %.
Verwaltungsvergütung ⁴ :	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
Mindestanlage ⁶ :	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: 26.02.2010

³ Belastung von Grundstückswerten nach §82(3) InvG. Diese Belastung darf insgesamt 50 % des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

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. März 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 Gewerbebeparks.
- Er berücksichtigt in geringem Maße auch viel versprechende Randlagen.

Immobilienmarkt

Die Wachstumsperspektiven der meisten Volkswirtschaften haben sich in den zurückliegenden Monaten deutlich verbessert. Für viele Vermietungsmärkte ist kurzfristig jedoch noch keine Erholung in Sicht. Aufgrund tendenziell zwar rückläufiger aber immer noch hoher Flächenfertigstellungen sowie einer schwachen Mieternachfrage stehen die Mietpreise auf den meisten Büromärkten nach wie vor unter Druck. Der Mietpreisrückgang fiel aber dennoch im Durchschnitt der Märkte im vierten Quartal 2009 relativ moderat aus, auf den ersten asiatischen Büromärkten konnte nach den deutlichen Korrekturen der vergangenen Quartale wieder ein leichtes Mietpreiswachstum registriert werden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote über die europäischen Bürometropolen lag am Jahresende 2009 bei 11,0 %. Sie lag damit um 2,7 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Im vierten Quartal konnten in Birmingham, Lissabon, Manchester und Stockholm leicht sinkende Leerstandsdaten verzeichnet werden. In Manchester ist der Leerstand aufgrund eines starken Anstiegs der Vermietungsleistung sogar um 200 Basispunkte gesunken. Die Spitzenmietpreise sind im Jahresverlauf 2009 im Durchschnitt der Standorte um -10,9 % zurückgegangen, im Vergleich zum dritten Quartal aber nur um -1,0 %. Nur die Mietpreise in Amsterdam blieben im Jahr 2009 stabil. Die Leerstandsquote über die fünf deutschen Immobilienhochburgen ist im Jahresverlauf 2009 von 9,5 % auf 10,6 % gestiegen. Dabei nahm sie im vierten Quartal um weitere 30 Basispunkte zu. Die Spitzenmieten sanken 2009 in den Top-Lagen der Immobilien-Hochburgen um knapp -6%. Um einen stärkeren Rückgang der Mieten zu verhindern, waren die Vermieter im

Jahresverlauf 2009 bereit, in zunehmendem Maße Incentives zu gewähren.

Die Wirtschaft der Vereinigten Staaten ist 2009 deutlich geschrumpft, die Rahmenbedingungen auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten waren daher schwierig. Der anhaltende Nachfragerückgang bei weiterhin hohen Fertigstellungszahlen ließ im Jahresverlauf 2009 die Leerstandsdaten in den 54 größten Metropolen der USA um durchschnittlich 3,5 Prozentpunkte auf 20,2 % steigen. Vor diesem Hintergrund sank auch im vierten Quartal das Mietniveau durchschnittlich um -3,0 %, im Vergleich mit dem entsprechenden Vorjahresquartal im Schnitt um -12,2 %. Besonders stark sank die Miete innerhalb der vergangenen zwölf Monate mit -19,9 % in New York.

Die wirtschaftliche Erholung des asiatisch-pazifischen Raumes setzte sich im vierten Quartal 2009 fort. Allerdings sind die Vermietungsmärkte noch von einer verhaltenen Nachfrage nach Büroflächen gekennzeichnet. Die Leerstände sind auf Jahressicht im Schnitt noch um 1,5 Prozentpunkte gestiegen, Hongkong, Singapur und insbesondere Shanghai verzeichneten aber gegenüber dem Vorquartal bereits wieder sinkende Leerstandsdaten. Mit 11,4 % wies Shanghai im vierten Quartal den höchsten Leerstand auf, die übrigen Standorte lagen mit Leerstandsquoten von 5,2 % bis 7,0 % deutlich darunter. Das Mietniveau auf den asiatischen Märkten entwickelte sich im vierten Quartal uneinheitlich. Tokio und Singapur verzeichneten auf Quartalsbasis noch Rückgänge von -6,3 % bzw. -6,2 %. In Shanghai, Hongkong und Seoul waren mit einem Zuwachs von 1,0 % bis 2,0 % aber bereits wieder leicht steigende Mieten zu beobachten. Ging auf Jahressicht im Schnitt der Standorte das Mietniveau noch um -33,1 % zurück, so ist der Rückgang von -1,9 % im vierten Quartal eine Indikation für die bevorstehende Markterholung.

Kommentar des Fondsmanagements

Im Februar 2010 blieb der Immobilienbestand des Unilmmo: Europa unverändert bei 74 Investments. Die Änderungen in der regionalen Verteilung des Immobilienvermögens sind auf den Ankauf, den Baufortschritt der Projektentwicklungen sowie die Wechselkurschwankungen der in Fremdwährung gehaltenen Liegenschaften zurückzuführen. Damit weist der Fonds eine Fondsstruktur auf, die sich mit 79,4 Prozent auf Europa und mit 20,6 Prozent auf Amerika/Asien/Pazifik verteilt.

107-201003-002

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Die Immobilienanlagen verteilen sich im Februar mit 41 Objekten auf direkt gehaltene Immobilien und 33 Beteiligungsgesellschaften.

Im Februar verteilt sich die Fondsvermögensstruktur auf 76,5 Prozent Immobilienvermögen und 23,5 Prozent Liquidität.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene nahezu komplett abgesichert und beläuft sich im Februar insgesamt auf 0,5 Prozent des Fondsvermögens.

Die Vermietungsquote nach Ertrag des Unilmmo: Europa liegt im Februar mit 95,0 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.

Rechtlicher Hinweis

Diese Produktinformation stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt nicht die individuelle Anlageberatung durch eine/n Bank/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. 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 Real Estate AG keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Union Investment Real Estate AG übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder der Verwendung dieser Produktinformation oder seiner Inhalte entstehen.

Ihre 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.

107-201003-002