

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Stand: 31. Juli 2009



Wertschwankungsverhalten: gering ■ mäßig ■ erhöht ■ hoch ■ sehr hoch

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

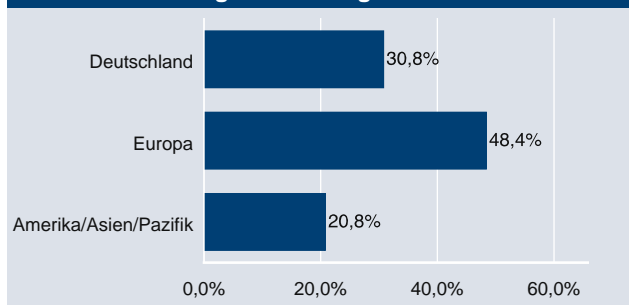
5 Jahre oder länger.

Indexierte Wertentwicklung der letzten 5 Jahre



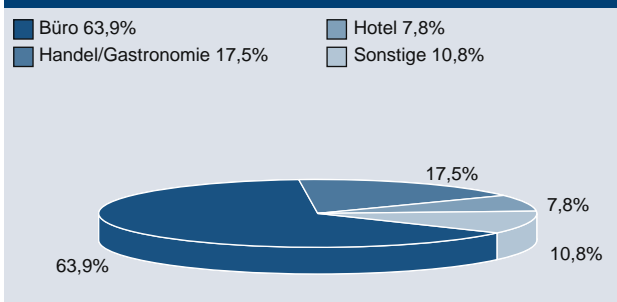
Die Grafik zur Wertentwicklung auf dieser Seite sowie die Grafik zum Wertschwankungsverhalten auf der nächsten Seite basieren auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode (Ausgabeaufschläge nicht berücksichtigt). Die Grafiken veranschaulichen die Wertentwicklungen in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen. Ergebnisse der Vergangenheit bieten keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen.

Immobilienvermögen nach Regionen



Quelle: Union Investment. Angaben in Prozent am Immobilienvermögen. Alle Pro- und Objekte enthalten. Beteiligungen mit jeweiligem Anteilwert eingegangen. Stand: 30.06.2009

Jahresnettomietrertrag nach Nutzungsarten



Quelle: Union Investment. Stand: 31.03.2009

Aktueller Überblick Unilmmo: Europa per 31. Juli 2009

Wertentwicklung**			Rücknahmepreis	
Monat	0,4 %	-	in EUR	59,17
seit Jahresbeginn	2,3 %	-	Fondsvermögen	
1 Jahr	4,5 %	4,5 %	in Mio. EUR	6.384
3 Jahre	15,0 %	4,8 %	Fondsstruktur***	
5 Jahre	20,6 %	3,8 %	Anzahl Liegenschaften	73
10 Jahre	50,3 %	4,2 %	Vermietungsquote nach Ertrag in %	95,5
seit Auflegung	248,3 %	5,3 %	Finanzierungsquote in %****	33,0
Kalenderj. 2008	-	4,4 %	Steuerfreier Anteil an der Ausschüttung im Privatvermögen	41,3 %
Kalenderj. 2007	-	5,9 %	Geschäftsjahr 07/08	
Kalenderj. 2006	-	3,0 %		

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

**Links: Wertentwicklung nach BVI-Methode (gesamt). Rechts: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung. Ergebnisse der Vergangenheit bieten keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen.

Stand: 30.06.2009. *Belastung von Grundstückswerten nach §82(3) InvG. Diese Belastung darf insgesamt 50 Prozent des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

Aufgrund von Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 Prozent abweichender Gesamtwert ergeben.

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Stand: 31. Juli 2009



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.

Chancen- und Risikoprofil



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.⁴
- Ab 50,- Euro einsteigen und grundsätzlich börsentäglich über das Geld verfügen.



Die Risiken im Einzelnen:

- Allgemeines Markt- und Ertragsrisiko
- Risiken einer Immobilienanlage (z.B. Vermietungsquoten, Lage, Bewertung der Immobilie, Bonität der Mieter sowie Projektentwicklung)
- Grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen. Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall möglich.
- Kursschwankungsrisiko durch Konzentration des Risikos auf spezifische Länder und Regionen (politische und wirtschaftliche Einflüsse möglich)
- Erhöhte Kursschwankungen und Verlustrisiken bei Anlage in Schwellenländern möglich.

4) Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Stand der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen: 31. Juli 2009

Die Fondsdaten des Unilmmo: Europa

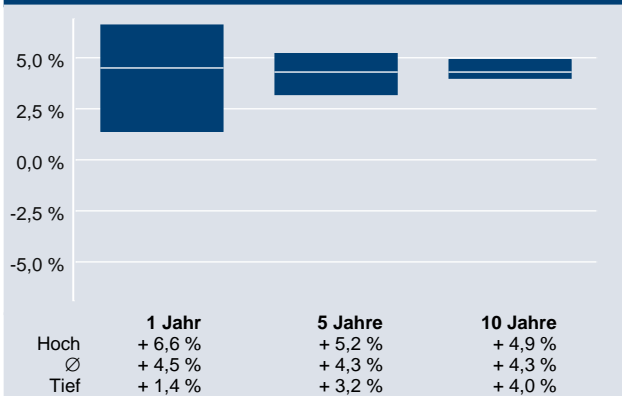
Fondsfarbe:	blau
WKN / ISIN:	980551 / DE0009805515
Auflegungsdatum:	01. April 1985
Geschäftsjahr:	01. Oktober - 30. September
Ausgabepreis:	Anteilwert zuzügl. 5,0 % Ausgabeaufschlag. Von dem Ausgabeaufschlag erhält Ihre Bank bis zu 100 %.
Verwaltungsvergütung ¹ :	zzt. 0,60 % p.a., maximal 1,00 % p.a. Von der Verwaltungsvergütung erhält Ihre Bank bis zu 25 %.
Gesamtkostenquote (TER) ² :	0,66 %
Fondswährung:	EUR
Verfügbarkeit:	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 AG
Mindestanlage ³ :	keine
Videotext:	ARD und ZDF ab Seite 700. PHOENIX ab Seite 200.

¹ Bei der Berechnung der Wertentwicklung des Fonds berücksichtigt.

² Die Gesamtkostenquote eines Fonds (TER) ist in Punkt II.8 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.

³ Ergänzend gelten die Bedingungen des jeweiligen Verwahrortes.

Wertentwicklungsprofile



Betrachtungszeitraum: 31.07.1994 bis 31.07.2009. Schwankungsbreite der durchschnittlichen jährlichen Wertentwicklung für monatlich rollierende Betrachtungszeiträume. Dem Wertentwicklungsprofil legen wir die vergangenheitsbezogene Entwicklung des Fonds seit Auflegung, maximal jedoch der letzten 15 Jahre, zugrunde. Historische Entwicklungen ermöglichen keine Prognose für die Zukunft.



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, Logistikkimmobilien und Gewerbeparks.
- Er berücksichtigt in geringem Maße auch viel versprechende Randlagen.

Immobilienmarkt

Der Ausblick für die globale Wirtschaftsentwicklung hat sich seit Jahresbeginn nochmals eingetrübt. Dies wirkt sich auch auf die Immobilienmärkte aus. Viele Unternehmen werden voraussichtlich ihren Flächenbedarf weiter reduzieren. Aufgrund dieser Tatsache und steigender Fertigstellungszahlen wird das Flächenangebot im Jahresverlauf 2009 weiter zunehmen und der Druck auf die Mietpreise steigen.

Im ersten Quartal 2009 ist die durchschnittliche Leerstandsquote über die europäischen Büromärkte von 8,5 % auf 9,3 % gestiegen. Lediglich in Budapest und Lyon konnten im Vergleich zum Vorquartal noch leicht sinkende oder stabile Leerstandsquoten verzeichnet werden. Die Leerstände in allen anderen Bürometropolen sind infolge der abnehmenden Büroflächennachfrage sowie der zunehmenden Neubaufertigstellungen gestiegen. Die Spitzenmietpreise sind im ersten Quartal 2009 im Durchschnitt der Standorte um -4,6 % zurückgegangen. Die stärksten Rückgänge im Vergleich zum Vorquartal wurden dabei in den Bürometropolen Moskau, London und Madrid verzeichnet. Die Leerstände auf den sechs deutschen Immobilienhochburgen sind im ersten Quartal um 0,1 Prozentpunkt auf 9,0% gestiegen. Während die Spitzenmieten in Berlin, Frankfurt, Hamburg und München leicht nachgegeben haben, zeigten sie sich in Düsseldorf und Stuttgart noch stabil.

Das Marktumfeld auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt zeigte sich im ersten Quartal 2009 weiterhin angespannt. Über alle US-amerikanischen Städte stieg die Leerstandsquote in den ersten drei Monaten des Jahres 2009 von 16,9 % auf 17,5 %. Auf fast allen US-amerikanischen Büromärkten wurden Mietpreistrüggänge verzeichnet. In der Banken- und Finanzmetropole New York sank die Spitzenmiete von Januar bis März 2009 um -11,6 % im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres. Über alle Standorte hinweg wurde ein Mietpreistrüggang von -4,4 % verzeichnet.

Im asiatisch-pazifischen Raum haben sich die Marktbedingungen verschlechtert und die Nachfrage nach Bürofläche hat sich spürbar abgekühlt. Im ersten Quartal 2009 sind an allen wichtigen Standorten die Mietpreise gesunken und die Leerstände gestiegen. Insbesondere die Büromärkte in Singapur, Tokio und Hongkong leiden unter ihrer Abhängigkeit vom Finanzsektor. Zahlreiche der dort angesiedelten internationalen Beratungsgesellschaften und Banken schließen wegen der Finanzkrise ihre Büros.

Kommentar des Fondsmanagements

Im Juni 2009 erhöhte sich Immobilienbestand des *Unilmmo: Europa* durch einen Ankauf in Polen auf insgesamt 73 Investments. Die Änderungen in der regionalen Verteilung des Immobilienvermögens sind auf den Ankauf, den Baufortschritt der Projektent-

wicklungen 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 Juni mit 40 Objekten auf direkt gehaltene Immobilien und 33 Beteiligungsgesellschaften.

Im Juni verteilt sich die Fondsvermögensstruktur auf 72,2 Prozent Immobilienvermögen und 27,8 Prozent Liquidität.

Das Währungsrisiko ist auf Fondsebene nahezu komplett abgesichert und beläuft sich im Juni insgesamt auf 0,2 Prozent des Fondsvermögens.

Die Vermietungsquote nach Ertrag des *Unilmmo: Europa* liegt im Juni bei 95,5 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.

Unilmmo: Europa

Offener Immobilienfonds

Stand: 31. Juli 2009



Rechtlicher Hinweis

Ausführliche produktspezifische Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der Fonds entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt, den Vertragsbedingungen sowie den Jahres- und Halbjahresberichten, die Sie kostenlos über den Kundenservice der Union Investment Service Bank AG erhalten. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf der Fonds.

Alle weiteren Informationen in dieser Produktinformation stammen aus eigenen oder öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden. Für deren Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit steht der Verfasser nicht ein. Eigene Darstellungen und Erläuterungen beruhen auf der jeweiligen Einschätzung des Verfassers zum Zeitpunkt ihrer Erstellung, auch im Hinblick auf die gegenwärtige Rechts- und Steuerlage, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

Die Inhalte dieser Produktinformation stellen keine Handlungsempfehlung dar, sie ersetzen weder die individuelle Anlageberatung durch die Bank noch die individuelle, qualifizierte Steuerberatung. Dieses Dokument wurde von der Union Investment Privatfonds GmbH mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch übernimmt 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 dieses Dokuments oder seiner Inhalte entstehen.

Die Grafiken und Angaben von Wertentwicklungen veranschaulichen die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Der zukünftige Anteilwert kann sowohl niedriger als auch höher ausfallen. Die Darstellung der Wertentwicklungszeiträume entspricht den BVI-WVR-Standards.

Ihre Kontaktmöglichkeit: Kundenservice Union Investment Service Bank AG, Wiesenhüttenstraße 10, 60329 Frankfurt am Main, Telefon 0180 3 959500*, Telefax 0180 3 959505*, *0,09 Euro pro Minute (aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkpreise können abweichen); www.union-investment.de