

Unilmmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31. März 2020

 **Union
Investment**



Unilmmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550		
ISIN: DE0009805507		
Kennzahlen zum	31.3.2020	31.3.2019
Fondsvermögen (netto)	EUR 13.408,2 Mio.	EUR 12.995,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹⁾	EUR 10.584,1 Mio.	EUR 10.324,9 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR 6.658,4 Mio.	EUR 6.644,8 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾	EUR 3.925,7 Mio.	EUR 3.680,1 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien	55	57
Anzahl Immobilien-Gesellschaften	26 ³⁾	23 ³⁾
Gebundene Mittel (gesamt) ⁴⁾	EUR 1.441,0 Mio.	EUR 1.648,6 Mio.
Gesamtliquidität	EUR 3.242,0 Mio.	EUR 3.062,1 Mio.
Freie Liquidität	EUR 1.800,9 Mio.	EUR 1.413,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	1,5 %	1,0 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)	95,3 %	97,2 %
Ausgabepreis	EUR 98,31	EUR 97,55
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR 93,63	EUR 92,90
Renditekennzahlen⁵⁾		
Bruttoertrag ⁶⁾	5,2 %	5,4 %
Nettoertrag ⁶⁾	4,0 %	4,1 %
Wertveränderung ⁶⁾	2,2 %	1,5 %
Liquidität	-0,7 %	0,0 %
Anlageerfolg ⁷⁾	3,1 %	2,8 %
Sonstige Kennzahlen		
Ankäufe ⁸⁾	9 ⁹⁾	4
Verkäufe ⁸⁾	6	1
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR 304,7 Mio.	EUR 676,7 Mio.
Gesamtkostenquote ¹⁰⁾	0,93 %	0,91 %
Ausschüttungsstichtag	10.6.2020	13.6.2019
Ausschüttung je Anteil	EUR 2,10	EUR 2,10
Anlageerfolg je Anteil	EUR 2,83	EUR 2,54
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁷⁾	2,92 % p. a.	2,84 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig) ¹¹⁾	EUR 0,8400	EUR 0,8400
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹¹⁾	EUR 0,2100	EUR 0,2100

¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

²⁾ Zum anteiligen Verkehrswert.

³⁾ Davon drei Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁴⁾ Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.

⁵⁾ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2019 / 2020 siehe „Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen“ ab Seite 56.

⁶⁾ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁷⁾ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁸⁾ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 13.

⁹⁾ Davon eine Gesellschaft, die seit 1.12.2019 nicht mehr unter „Sonstige Vermögensgegenstände“, sondern wieder als Immobilien-Gesellschaft geführt wird.

¹⁰⁾ Die Gesamtkostenquote, auch laufende Kosten genannt, drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventar des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

¹¹⁾ Einzelheiten ab Seite 70 unter „Steuerliche Hinweise“.

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Jahresbericht*

zum 31. März 2020 des **Unilmmo**: Deutschland

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	6
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	6
1.1.2 Risikobericht	9
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung	11
1.1.4 Fondsvermögen (netto)	11
1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	11
1.1.6 Immobilienaktivitäten	12
1.2 Ausblick	16
1.3 Zahlen, Daten, Fakten	19
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	20
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)	21
1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung	24
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	25
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I	28
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	48
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	48
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	50
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	52
1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite	54
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	56
1.3.12 Verwendungsrechnung	62
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	63
3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	67
4 Steuerliche Hinweise	70
5 Organe und Abschlussprüfer	76

* Zeitraum 1.4.2019–31.3.2020



Die Aushändigung dieses Jahresberichtes an **neue** Anleger erfolgt unter Beifügung des separaten Verkaufsprospektes.

Fotos in diesem Bericht:
London, 160 Aldersgate Street (Großbritannien)

1 Bericht der Geschäftsführung



Geschäftsführung Union Investment Real Estate GmbH
v. li. n. re. Volker Noack, Jörn Stobbe (Vorsitzender), Martin J. Brühl

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das Geschäftsjahr 2019/2020 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 31.3.2020 bei 3,1 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag: 31.3.2019) hatte der Anlageerfolg 2,8 % betragen.

In einem überwiegend positiven konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Deutschland eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtsstichtag weist das Portfolio mit 81 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über zwölf europäische Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 56,2 % seines Immobilienvermögens in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (49,3 %), Einzelhandel (35,6 %), Hotel (13,1 %) und Logistik (2,0 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Per saldo ergibt sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage der Ausschüttung und Ertragsausgleich von EUR 304,7 Mio. gegenüber einem Mittelaufkommen von EUR 676,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich gegenüber dem Anfang des Geschäftsjahres um 3,2 % von EUR 12.995,4 Mio. auf EUR 13.408,2 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.800,9 Mio., was 13,4 % des Fondsvermögens (netto) entspricht.

Aufgrund seiner guten Mittelausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen des deutschen und europäischen Immobilienmarktes zu partizipieren. Im Berichtszeitraum wurde der Immo-

bilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Erwerb von verbleibenden Gesellschaftsanteilen an einem Bestandsobjekt in Berlin, eines Einzelhandels- und Büroobjektes in Helsinki (Finnland) sowie einer Arrondierung in Lodz (Polen) weiter ausgebaut. Darüber hinaus wurde das Bestandsportfolio um Projektentwicklungen in Glasgow (Großbritannien) und Dublin (Irland) ergänzt. Zusätzlich wurden zwei Projektentwicklungen in Hamburg und München fertiggestellt sowie ein 50 %-Anteil an einem Shopping-Center in Saragossa (Spanien) kaufvertraglich gesichert. Insgesamt wurden rund EUR 542 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) in Immobilien investiert. Das positive Marktumfeld wurde zudem genutzt, um das Bestandsportfolio durch sechs Verkäufe weiter zu optimieren.

Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 95,3 %. Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien in Deutschland und Europa sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im laufenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 16.6.2020 hin. Dabei wurde der Unilmmo: Deutschland mit der Ratingnote „a+ AIF“ ausgezeichnet und bewegt sich weiter auf der Ratingstufe „gute Bewertung“.

Als verantwortlich handelndes Unternehmen haben wir das Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf die Investitionen und das Management der Fondsimmobilen zum festen Bestandteil unserer Geschäftsstrategie gemacht. Im Sinne der Werthaltigkeit des Immobilienvermögens haben wir entsprechende Managementsysteme entwickelt und umgesetzt, in die wir sowohl die Nutzer der Fondsobjekte als auch unsere Dienstleister einbeziehen. Unser Ziel ist die systematische Weiterentwicklung unseres Bestandsportfolios unter Aspekten der ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Unsere Fortschritte wollen wir sowohl mit dem jährlichen Geschäfts- und Corporate Social Responsibility-Bericht der Union Investment Gruppe als auch mit dem vorliegenden Fondsbericht transparent gestalten.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf alle Lebensbereiche sind allgegenwärtig. Die Gesundheit der Menschen, die soziale bzw. physische Distanzierung im täglichen Leben sowie die Effekte auf die weltweiten Volkswirtschaften und Unternehmen zeigen dies deutlich. In nahezu allen Ländern setzen die Regierungen vorübergehend auf strenge Beschränkungen des sozialen Lebens. Gleichzeitig wurden mit Ausbruch der Pandemie staatliche Unterstützungen mit umfangreichen Wirtschaftsprogrammen für die von der Pandemie betroffenen Unternehmen und Privatpersonen verabschiedet.

Die Immobilienmärkte befinden sich in einer vergleichsweise starken Position. Es liegen niedrige Leerstände und moderate Fertigstellungsvolumina neuer Flächenangebote auf den Immobilienmärkten vor. Zudem erzielen die Immobilien grundsätz-

lich attraktive Mieteinnahmen, die sich mit der Rückkehr zur Normalität auch wieder deutlich bemerkbar in der Fondspreisentwicklung niederschlagen werden. Es gibt aktuell keine Anzeichen, die eine grundlegende Neubewertung der Immobilien erforderlich machen, was ein guter Indikator für stabile Immobilienwerte sein könnte.

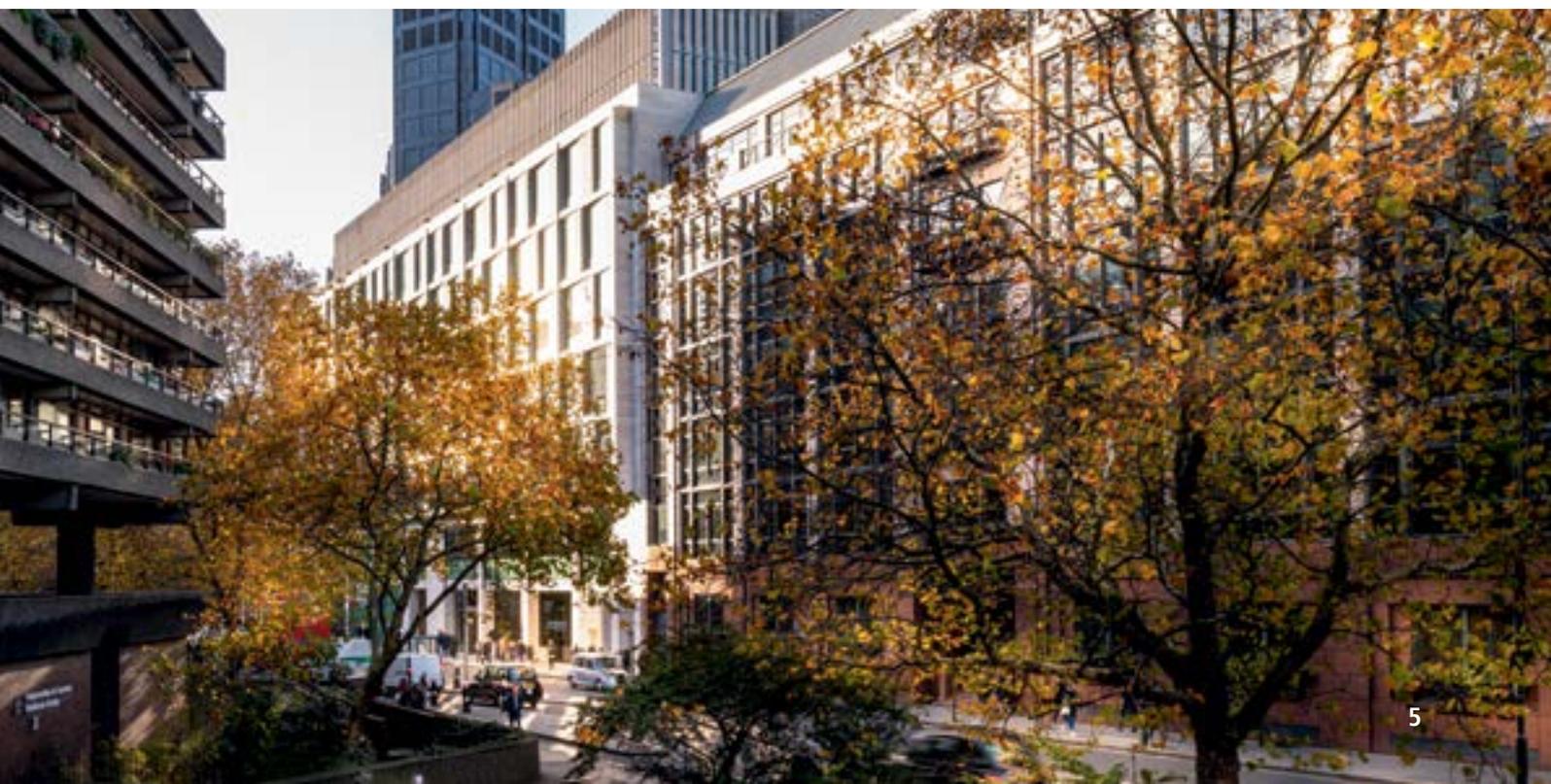
Die Nachfrage nach **Büroflächen** hängt – und das gilt nicht nur in diesen herausfordernden Zeiten – in entscheidendem Maße von den Konjunkturerwartungen der Nutzer ab. In einer längeren Rezession könnten sich infolge von zurückgestellten Expansionsplänen oder bei vermehrter Anzahl von Insolvenzen naturgemäß auch auf den Büromärkten Effekte im Bereich der Flächenabsorption zeigen. Dadurch könnten sich Mieten und Immobilienwerte neu kalibrieren. Derzeit zeichnen sich allerdings gute Chancen ab, dass Büroobjekte in guten bis sehr guten Lagen auch in der aktuellen weltwirtschaftlichen Krisenphase auf der Nachfrageseite eine sehr stabile Entwicklung zeigen und robust durch die Krise kommen werden.

Das Einzelhandelssegment war durch die Schließung von den meisten Geschäften im Zuge des Lockdowns spürbar betroffen. Insbesondere Geschäfte des nicht täglichen Bedarfs, wie bspw. Bekleidungsgeschäfte oder Einrichtungshäuser, litten besonders unter Umsatzeinbußen. Ein Teil der Umsätze hat sich zugunsten des Onlinehandels verschoben, wovon auch der Logistiksektor profitiert hat. Mittlerweile sind in Europa in den meisten Ländern wieder zunehmend Geschäfte geöffnet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im März 2020 real (preisbereinigt) 2,8 % und nominal (nicht preisbereinigt) 1,5 % unter dem Ergebnis von März 2019. Insbesondere in Drogerie- und Supermärkten sowie in Apotheken konnten hingegen erhöhte Umsätze registriert werden.

Mit der Wiedereröffnung der Geschäfte werden teilweise Nachholeffekte durch verschobene Käufe erwartet. In den großen Einkaufsstraßen der deutschen A-Standorte (z. B. Spitaler Straße in Hamburg, Kaufinger Straße in München oder Königsallee in Düsseldorf) lässt sich bereits seit den Lockerungsmaßnahmen im Einzelhandel eine spürbare Belebung beobachten. Nach der noch eingeschränkten Öffnung der Einzelhandelsbetriebe am 20. April 2020 bewegten sich die Passantenfrequenzen im Vergleich zum Vorjahr bei lediglich 30 % bis 40 %. Seit Mitte Mai haben sich die Frequenzen zu Spitzenzeiten bereits an das Niveau des Vorjahres angenähert (Düsseldorf 97 %, Hamburg 93 % und München 80 %).

Mögliche Konsolidierungen im **Einzelhandel** können durch die Krise nicht ausgeschlossen werden und damit zu temporären Mietertragsausfällen oder auch Leerständen führen. Im **Einzelhandelsbereich** sind unsere Immobilienfonds primär in dominante Center investiert. Das sind die stärksten und damit auch größten Einkaufszentren in der jeweiligen Region. Mit Top-Centern im Einzelhandelssegment, wie dem „ALEXA“ in Berlin, dem „Manufaktura“ in Lodz (Polen) oder dem „Palladium“ in Prag (Tschechien) ist das Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um im Zuge der Öffnungen von der sich belebenden Konsumnachfrage wieder stärker profitieren zu können.

Mit den langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe Ertragskraft sorgen. Für unsere Fonds leisteten sie darüber hinaus einen überproportional starken Performancebeitrag. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolien in den einzelnen Fonds über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist grundsätzlich eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Durch die globale Pandemie sind auch auf der Hotelseite Mietausfälle möglich. Um strategisch bedeutsame Hotelbetriebe für die Fonds abzusichern, werden in



Teilen individuelle Vereinbarungen getroffen. Grundsätzlich werden die Pachten jedoch weiter zu zahlen sein, sodass wir im Rahmen der sukzessiven Öffnungen und langsam steigenden Belegungsquoten mit einer Stabilisierung der aktuellen Situation rechnen.

Der **Logistiksektor** wurde temporär durch den wirtschaftlichen Einbruch und die beeinträchtigten Lieferketten negativ beeinflusst, profitiert aber von dem gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung.

Für das **Sondervermögen** erfolgt ein sehr enges Monitoring zu Mieteingängen, Entwicklungen der Liquidität, zu erwartenden Ergebnisauswirkungen, etwaigen Insolvenzen in der Mieterschaft und wertrelevanten Veränderungen. Union Investment ist in einem engen Austausch mit der Mieterseite. Erkennbare Risiken können zu preisrelevanten Maßnahmen führen. Welchen Einfluss die Corona-Krise auf den **Unilmmo: Deutschland** haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Krise und den dadurch entstehenden Auswirkungen in der Realwirtschaft ab. Grundsätzlich besitzt das Sondervermögen ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Städte und Bundesländer hinweg. Hinzu kommt eine aktuell sehr gute Vermietungsquote. Es ist davon auszugehen, dass der Unilmmo: Deutschland aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im zurückliegenden Geschäftsjahr 2019/2020 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

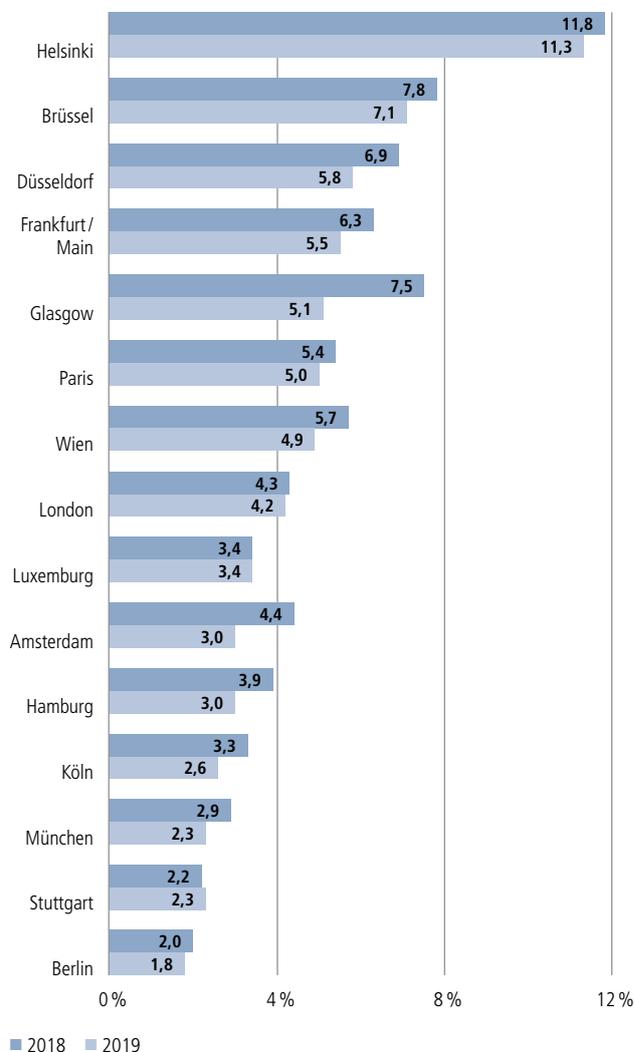
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Mehrzahl der internationalen Immobilienmärkte hat sich im Verlauf des Jahres 2019 positiv entwickelt. Vielerorts konnten rückläufige Leerstandsdaten und steigende Spitzenmieten beobachtet werden. Auch die Investorennachfrage nach Gewerbeimmobilien blieb weiterhin hoch, sodass das globale Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr nochmals angestiegen ist. Die Anfangsrenditen sind, insbesondere in Europa, noch einmal etwas gefallen.

Deutsche Büromärkte

Auf den fünf größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München blieb die Nachfrage nach Büroflächen in den letzten zwölf Monaten unverändert hoch. Der summierte Flächenumsatz der Immobilienhochburgen zeigte im Vergleich zum Vorjahr eine leicht positive Entwicklung. Aufgrund

Büroerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

des deutlichen Nachfrageüberhangs fiel die durchschnittliche Leerstandsrate an den Top-5-Standorten um 70 Basispunkte auf 3,7 %. Berlin, Hamburg und München waren im Jahr 2019 mit Werten zwischen 1,8 % und 3,0 % die Städte mit dem prozentual geringsten Büroflächenleerstand. Infolge der hohen Flächennachfrage stiegen die Spitzenmieten im Schnitt über die fünf Standorte im Zwölf-Monats-Vergleich um durchschnittlich 4,6 %.

Europäische Büromärkte

Auch die Büroimmobilienmärkte in Europa setzten im Jahr 2019 ihren Aufwärtstrend weiter fort. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen bei gleichzeitig überwiegend moderaten Neubaufertigstellungen führte an fast allen Standorten zu fallenden

Leerstandsrate. Besonders deutlich war der Rückgang der Leerstandsrate in Amsterdam, Lissabon und Madrid. Die begrenzte Verfügbarkeit von modernen Flächen in zentralen Lagen spiegelte sich auch in der Entwicklung der Bürospitzenmieten wider. Diese lagen am Ende des vierten Quartals 2019 im Durchschnitt der europäischen Standorte um 3,7 % über dem Wert des entsprechenden Vorjahresquartals. Besonders hoch war das Mietpreiswachstum in Amsterdam, Madrid und Paris. Auch in London stiegen die Mieten trotz der Unsicherheiten durch den bevorstehenden Brexit.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Die meisten europäischen Standorte profitierten von niedrigen oder weiter rückläufigen Arbeitslosenquoten und einer guten Nachfrage der Konsumenten. In gut positionierten Shopping-Centern sowie in den städtischen 1a-Lagen gab es eine robuste Flächennachfrage seitens der Einzelhändler. Dämpfend auf die Stimmung wirkte sich aber weiterhin das Wachstum des Onlinehandels aus. Allerdings haben mittlerweile viele stationäre Händler einen eigenen Online-Vertriebskanal etabliert. Steigende Einzelhandelsspitzenmieten konnten auf Jahressicht u. a. in Budapest, Lyon und Prag beobachtet werden. In den meisten Metropolen zeigten sich die Einzelhandelsmieten stabil, insbesondere in einigen belgischen, britischen und niederländischen Städten wurden jedoch rückläufige Einzelhandelsmieten registriert.

Die gute Nachfrage nach Einzelhandelsflächen seitens der Händler sowie die hohe Anschaffungsbereitschaft der Konsumenten haben dazu geführt, dass sich die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen – trotz der wachsenden Konkurrenz durch den Onlinehandel – in den großen deutschen Metropolen im Jahresverlauf 2019 stabil entwickelt haben.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien entwickelten sich im Jahr 2019 insgesamt positiv. Während sich die Zimmerauslastung auf dem Niveau des Vorjahres stabil zeigte, stiegen die Zimmerpreise um durchschnittlich 1,6 %. Vor diesem Hintergrund konnte auch beim durchschnittlichen Zimmererlös (RevPAR) ein Plus von 1,7 % erzielt werden. Besonders erfreulich entwickelte sich der Wiener Hotelmarkt, wo die stetig wachsende Nachfrage durch internationale Touristen für einen Anstieg des RevPAR um 8,7 % sorgte. Auch in London und Paris wurden steigende RevPAR-Werte registriert, während in Amsterdam und Warschau leicht rückläufige Zimmererlöse verbucht wurden. Die deutschen Hotelmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München zeigten im Jahr 2019 eine uneinheitliche Entwicklung. Obwohl sich die Zimmerbelegungsrate gegenüber dem Vorjahr nur in Berlin leicht verbesserte, konnten alle fünf großen deutschen Hotelmärkte steigende Zimmerpreise verbuchen. Im Schnitt lag das Wachstum bei 2,6 %. Vor diesem Hintergrund erhöhte sich auch der durchschnittliche Zimmererlös im Mittel über die fünf Standorte um 1,2 %, wobei insbesondere in Düsseldorf ein deutliches Plus von 7,5 % registriert wurde. Frankfurt/Main und Hamburg hingegen mussten fallende Zimmererlöse hinnehmen. München blieb nach wie vor der teuerste deutsche Hotelmarkt, der RevPAR entwickelte sich dort im Jahresvergleich stabil.

Immobilien-Investitionsmärkte

Vor dem Hintergrund der geringen Renditen risikofreier Kapitalanlagen und der günstigen Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen war die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien seitens

Spitzenmietpreisentwicklung¹⁾ für Büroflächen



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

¹⁾ Index-Basisjahr 1999.



der internationalen Immobilieninvestoren im Jahr 2019 nach wie vor hoch. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien lag mit EUR 717 Mrd. 6,4 % über dem bereits sehr guten Ergebnis des Vorjahres.

In Europa erreichte das Transaktionsvolumen einen Wert von rund EUR 253 Mrd., womit es um 3,4 % geringer ausfiel als im Vorjahr. In Deutschland lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2019 bei rund EUR 69,5 Mrd. und machte somit rund ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Gegenüber dem Jahr 2018 war somit ein Anstieg des Transaktionsvolumens um 15,2 % zu beobachten.

Geld- und Kapitalmarkt

Die Rentenmärkte starteten freundlich in das Berichtsjahr. Im schwieriger gewordenen Umfeld des Handelskonflikts zwischen den USA und China verkündete die US-Notenbank Fed, stärker markt- und datenabhängig agieren zu wollen. Ende Juli 2019 senkte sie nach zehn Jahren erstmals die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte. Im September und Oktober folgte jeweils eine weitere Zinssenkung in dieser Höhe. Zusammen mit der letzten Senkung deutete die Fed zunächst eine Zinspause an, weil Anzeichen für eine vorsichtige konjunkturelle Stabilisierung in den USA vorlagen.

Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hat sich aufgrund schlechter Konjunkturdaten im Euro-Raum schnell von einem zunächst angedachten restriktiveren geldpolitischen Kurs verabschiedet. Im September 2019 wurden angesichts der schwachen Konjunkturentwicklung im Euro-Raum zahlreiche geldpolitische Maßnahmen beschlossen. Neben einer Zinssenkung wurde das Anleihekaufprogramm neu aufgelegt. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel daraufhin um knapp 0,9 Prozentpunkte auf $-0,72\%$. Im Schlussquartal 2019 sorgten schließlich bessere Konjunkturdaten und eine Lösung im Handelsstreit wieder für einen Anstieg der Renditen.

Bundesanleihen und US-Schatzanweisungen konnten freundlich in das Jahr 2020 starten und schnell die Verluste aus den Vormonaten wettmachen. Die Papiere dienten vielen Investoren als sicherer Anlagehafen, da nach einer Konfrontation zwischen den USA und dem Irak kurzfristig eine weitere Eskalation der Krise im Nahen Osten befürchtet werden musste. Nach einer kurzzeitigen Erholung spitzte sich die Nachrichtenlage zum neuartigen Coronavirus zu. Das in China ausgebrochene Virus verbreitete sich trotz umfangreicher Gegenmaßnahmen schnell und erfasste im weiteren Verlauf auch Europa und die USA. Weitreichende Einschränkungen des öffentlichen Lebens und die Schließung von Produktionsstätten führten weltweit zu massiven Konjunktursorgen. Aufgrund der enormen Verunsicherung kam es bei risikobehafteten Papieren zu starken Kursverlusten. Zu diesem Zeitpunkt erhöhten sich die Risikoaufschläge von Papieren aus den Peripherieländern ebenso wie bei Unternehmensanleihen deutlich. Zusätzlich kam es zu ungewöhnlichen Marktverwerfungen, die letztlich weltweit viele Notenbanken dazu veranlassten, umfassende Maßnahmenpakete zu verkünden. Neben umfangreichen Ankaufprogrammen wurden Zinssenkungen verabschiedet und wesentliche Erleichterungen für Geschäftsbanken implementiert. Flankiert wurden diese Maßnahmen von fiskalpolitischer Seite. Die Größenordnung der Konjunkturprogramme erreichte dabei historische Dimensionen. Zum Ende des ersten Quartals 2020 hat sich der Rentenmarkt daraufhin etwas stabilisieren können. Die systemischen Risiken konnten weitgehend minimiert werden, allerdings bleiben die hohen konjunkturellen Risiken bestehen. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index gewannen europäische Staatsanleihen im Berichtszeitraum 4,5 % an Wert. Dabei konnten sich Staatstitel aus den Peripherieländern trotz der jüngsten Kursverluste mit einem Plus von 6,4 % über den gesamten Zeitraum besser entwickeln als Papiere aus den Kernländern mit 3,2 %. US-Staatsanleihen verteuerten sich im gleichen Zeitraum gemessen am JP Morgan US Global Bond Index deutlich stärker und legten um 14,2 % zu.

Aufgrund der niedrigen Renditen waren Unternehmensanleihen über weite Strecken des Berichtszeitraums gefragt und verzeich-

neten Kursgewinne. Im Rahmen der durch das Coronavirus ausgelösten Marktkorrektur kam es jedoch zu erheblichen Verlusten. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verloren die Titel 3,2 %.

1.1.2 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Aufgaben der Risikoüberwachung sind die Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen für verschiedene Adressaten sowie die Risikoberichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken betreffen Ausfälle von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern und Kreditinstituten, die erheblichen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung des Anteilspreises haben können. Daher erfolgt ein regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

Bei Mietvertragsabschluss und Mietvertragsverlängerung wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Zusätzlich wird bei Ankäufen und Nachvermietungen auf einen angemessenen Mietermix geachtet, um das Mietausfallrisiko auf Portfolioebene gut zu diversifizieren.

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle krisenbetroffene Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken betreffen die Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen und / oder auslaufenden Krediten, die Bewertung der Devisentermingeschäfte sowie die Kapitalanlage.

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: Deutschland geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Die Darlehensrestlaufzeiten sind breit diversifiziert.

Ein Großteil der Liquidität im Unilmmo: Deutschland wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554, einem Fonds der Union Investment Institutional GmbH, gehalten. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert.

Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Mehrjahresvergleich

	31.3.2020 Mio. EUR	31.3.2019 Mio. EUR	31.3.2018 Mio. EUR	31.3.2017 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	6.658,4	6.644,8	6.225,9	5.740,2
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾	3.055,6	2.731,8	2.640,1	2.379,8
Liquiditätsanlagen	3.242,0	3.062,1	2.588,2	3.063,7
Sonstige Vermögensgegenstände	1.093,8	1.272,0	1.223,6	1.010,4
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	641,6	715,3	547,4	451,9
Fondsvermögen (netto)	13.408,2	12.995,4	12.130,4	11.742,2
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	143,2	139,9	132,5	127,2
Anteilwert (EUR)	93,63	92,90	91,53	92,33
Ausschüttung je Anteil (EUR)	2,10	2,10	2,10 ²⁾	2,40
Tag der Ausschüttung	10.6.2020	13.6.2019	14.6.2018	14.6.2017
Ertragschein Nr.	—	—	—	—

¹⁾ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

²⁾ Hiervon EUR 1,17 je Anteil Endausschüttung per 14.6.2018.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf den Wert des Unilmmo: Deutschland monatlich überwacht.

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Deutschland verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Währungsrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden. Die Absicherung der Währungspositionen erfolgt durch Abschluss von Devisentermingeschäften sowie durch Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung.

Zur Steuerung der Währungsrisiken wird täglich die offene Devisenposition ermittelt und überwacht. Monatlich erfolgt darüber hinaus ein Währungsstresstest der offenen Positionen.

Sonstige Marktpreis-/Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar.

Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Ländern oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird bei Ankaufsprüfungen ein ausgewogener Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Operationelle Risiken existieren auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Union Investment ist diesbezüglich in das OpRisk-Management der DZ BANK AG integriert.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können.

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Deutschland intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierfondsspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 verwaltet. Der Fonds investiert vorrangig in Papiere mit einer hohen Bonität und geringem Risiko. Darüber hinaus werden regelmäßige Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

Vor dem Hintergrund der Coronakrise werden die aktuellen Entwicklungen sehr genau verfolgt und zeitnah berücksichtigt. Insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe sind derzeit vermehrt Anfragen nach Mietstundungen zu beobachten. Auch werden Anmietentscheidungen vertagt bzw. temporär ausgesetzt.

Union Investment hat hinsichtlich der **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken** für jedes Sondervermögen unverzüglich verschärfte „Corona-Stresstests“ durchgeführt, die sich insbesondere auf die Liquiditätssituation der Sondervermögen beziehen. Das Ergebnis zeigt, dass selbst bei deutlich reduzierten Mieteingängen die Liquidität der Sondervermögen derzeit gesichert ist.

Ein Einfluss der Coronakrise auf **Zinsänderungs- und Währungsrisiken** wird aktuell nicht gesehen. Das Sondervermögen verfolgt grundsätzlich eine risikoarme Währungsstrategie und es erfolgt durchgängig ein enges Monitoring der Kapital- und Währungsmärkte.

Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen der Regierungen, die Ausbreitung der Corona-Pandemie einzudämmen, ist es weltweit zu einem Abschwächen der Marktaktivitäten gekommen.

Die konkreten Auswirkungen des Corona-Lockdowns auf die mittel- bis langfristige **Marktpreisentwicklung und die allgemeinen Immobilienrisiken** müssen abgewartet werden. Durch die üblicherweise zeitlich verzögerte Reaktion der Immobilienmärkte auf derartige „Schocks“ kann derzeit noch keine verlässliche Prognose zu den Auswirkungen abgegeben werden.

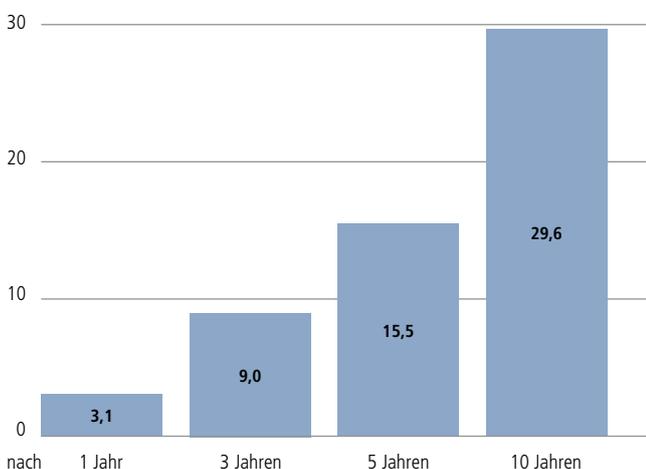
Inwieweit die Coronakrise Einfluss auf die Immobilienmärkte und somit die Bewertungen der Immobilien durch die externen Bewerter haben wird, ist zurzeit noch nicht abzusehen.

Im Rahmen der Schutzmaßnahmen gegen das Coronavirus ist Union Investment am 17.3.2020 in den Sondergeschäftsbetrieb gewechselt, sodass der überwiegende Teil der Mitarbeitenden derzeit mobil von zu Hause aus arbeitet. Den Geschäftsbetrieb vor Ort stellt gemäß Notfallkonzept der dafür notwendige Teil der Belegschaft sicher. Der Wechsel auf den Sondergeschäftsbetrieb hat ohne Probleme funktioniert, es werden keine erhöhten Risiken hinsichtlich der Beeinträchtigung der Geschäftsabläufe und damit auch keine erhöhten **operationellen Risiken** gesehen.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Deutschland-Anteils beträgt zum 31.3.2020 EUR 93,63, der Ausgabepreis EUR 98,31. Unter Berücksichtigung der am 13.6.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 2,10 je Anteil für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 auf EUR 2,83 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 3,1 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Wertentwicklung ¹⁾ (in %)



¹⁾ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.7.1966: 1.687,9 %.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 wurden am 10.6.2020 EUR 2,10 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind auf Anlegerbene EUR 1,26 oder 60 % aufgrund der Immobilienteilfreistellung steuerfrei.¹⁾

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des Berichtszeitraums angefallenen Kosten werden als Quote zum durchschnittlichen Fondsvermögen (netto) ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Für das vergangene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtkostenquote 0,93 %.

¹⁾ Einzelheiten ab Seite 70 unter „Steuerliche Hinweise“.

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 139.884.270 am 31.3.2019 auf 143.203.091 am 31.3.2020 zu. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 5.497.657 Anteile im Wert von EUR 506,7 Mio. ausgegeben und 2.178.836 Anteile in Höhe von EUR 202,0 zurückgenommen.

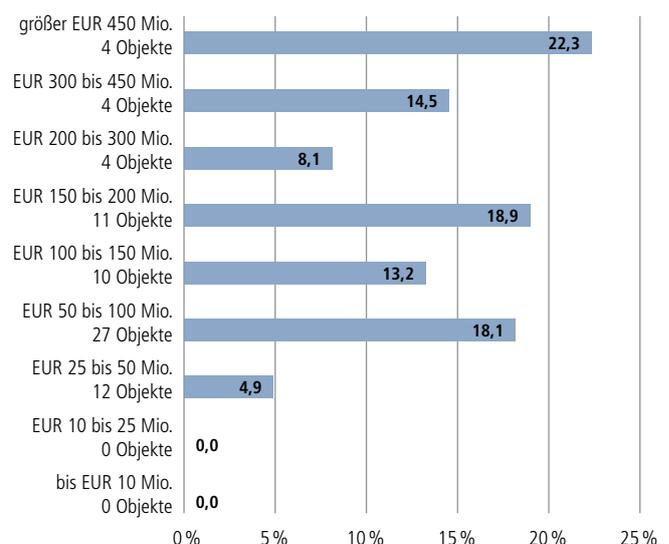
Von dem am 13.6.2019 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 293,8 Mio. (inkl. Ausschüttungsausgleich) wurden EUR 202,1 Mio. oder 68,8 % wieder in Unilmmo: Deutschland-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 304,7 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 12.995,4 Mio. auf EUR 13.408,2 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 3,2 %.

1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 0,2 % von EUR 6.644,8 Mio. auf EUR 6.658,4 Mio. Es setzt sich am 31.3.2020 aus 55 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 26 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 3.055,6 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich vier Immobilien im Bau.

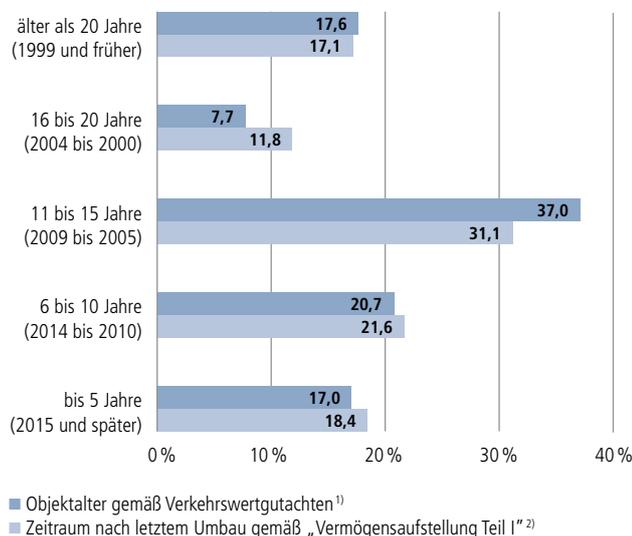
Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 143,6 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 5.120.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen ¹⁾ (in %)



¹⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen Verteilung im Portfolio wird nur der im Eigentum des Fonds stehende jeweilige Beteiligungsgrad herangezogen.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



¹⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

²⁾ Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert (ohne Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich Grundstücke halten).

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) sank im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 2.082.424 m² auf 2.019.315 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 95,3 % des Mietertrages bzw. 96,2 % der Gesamtnutzfläche.

1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmo: Deutschland durch den Erwerb von verbleibenden Gesellschaftsanteilen an einem Bestandsobjekt in Berlin, dem Ankauf zweier Projektentwicklungen in Glasgow (Großbritannien) und Dublin (Irland) sowie dem Erwerb einer Einzelhandels- und Büroimmobilie in Helsinki (Finnland) weiter ausgebaut. Des Weiteren ist der Nutzen-Lasten-Übergang zweier Projektentwicklungen in Hamburg und München sowie einer Arrondierung in Lodz (Polen) erfolgt. Insgesamt wurden rund EUR 542 Mio. (inklusive Anschaffungsnebenkosten) in Immobilien investiert.

Aus strategischen Gründen nutzte das Fondsmanagement Marktchancen in Belgien und Italien zum Verkauf einer Büroimmobilie sowie eines Shopping-Centers. Die Verkaufspreise lagen über dem letzten ermittelten Verkehrswert. Vier weitere Immobilien in Frankreich und Deutschland wurden verkauft.

Immobilienentwicklungen

Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“

Am 22.12.2018 wurde der Ankauf einer projektierten Büroimmobilie „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“ in Bonn beurkundet. Die im Bau befindliche Immobilie ist Teil einer Büroquartiersentwicklung und wird rund 33.000 m² Mietfläche auf 28 Etagen und 553 Pkw-Stellplätze umfassen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant. Der Vorvermietungsstand liegt bei 100 %; 13 Etagen mit ca. 9.700 m² sind mit einer 36-monatigen Mietgarantie nach Fertigstellung abgedeckt. Hauptmieter wird die DB Privat- und Firmenkundenbank AG sein, die aus einer Fusion der Postbank und Teilen der Deutschen Bank hervorgegangen ist. Mehr als 8.000 m² sind zudem an Design Offices vermietet. Für die Büroimmobilie ist eine Zertifizierung nach LEED in „Gold“ vorgesehen.

Frankfurt/Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10

Im Juni 2018 wurde der Kaufvertrag für den 100 Meter hohen Büroturm im Bankenviertel von Frankfurt/Main beurkundet. Die projektierte Immobilie ist Teil der Quartiersentwicklung „FOUR Frankfurt“, die insgesamt vier Hochhäuser umfasst. Zur Fertigstellung, die für Ende 2022 geplant ist, wird der Büroturm mit 25 Geschossen eine Mietfläche von rund 24.000 m² bieten. Hinzu kommen 105 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage von denen 10 % mit E-Stationen ausgerüstet werden. Der Vorvermietungsstand liegt aktuell bei 40 %, für die restlichen Flächen besteht nach Fertigstellung eine Mietgarantie von 12 Monaten. Nach Erteilung der Teilbaugenehmigung für die viergeschossige Tiefgarage wurde mit den Gründungsarbeiten begonnen, die zu ca. 80 % ausgeführt sind. Der Beginn des Hochbaus erfolgt im Anschluss an die Tiefbauarbeiten.

Glasgow, „Custom House Glasgow Hotels“

Am 2.7.2019 erfolgte das Closing für die Projektentwicklung „Custom House Glasgow Hotels“ in Glasgow (Großbritannien) als Forward Funding mit Zahlung nach Baufortschritt. Das Gebäudeensemble umfasst zwei Hotels. Für die unter den Marken „Clayton“ und „Adagio“ gemanagten Hotels werden zur Fertigstellung langfristige Mietverträge unterzeichnet. Das Adagio Hotel wird 162 Zimmer auf 15 Geschossen und das Clayton Hotel 303 Zimmer auf 17 Geschossen aufweisen. Das Clayton Hotel wird darüber hinaus das historische Custom House – Namensgeber der Entwicklung – für Eingang und Rezeption sowie einen großzügigen Konferenzbereich nutzen. Die Hotels orientieren sich zum River Clyde, dessen Uferzone durch private Baumaßnahmen und die geplante Gestaltung der öffentlichen Wege eine Aufwertung erhalten wird. Die Gründungsarbeiten einschließlich der Bodenplatte wurden mittlerweile abgeschlossen und die Betonierarbeiten aufgehender Bauteile aufgenommen. Der Rückbau des historischen Bauteils ist ebenfalls fertiggestellt und Renovierungsarbeiten wie die Reparatur des schiefgedeckten Daches laufen. Der Terminplan sieht die Fertigstellung der Rohbauten bis Januar 2021 vor. Die Hotels sollen im vierten Quartal 2021 an die Betreiber übergeben werden.

Ankäufe

Berlin, „ALEXA“ (9 %-Anteil)

Am 31.7.2019 wurde der Ankauf eines neunprozentigen Anteils am Shopping-Center „ALEXA“ in Berlin beurkundet. Seit dem Jahr 2010 hatte der Unilmmo: Deutschland bereits einen Anteil von 91 % an dem Objekt gehalten. Das „ALEXA“ bringt Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebote auf einer Mietfläche von rund 58.000 m² am Berliner Alexanderplatz zusammen. Der wirtschaftliche Übergang des zusätzlichen neunprozentigen Anteils an der Objektgesellschaft erfolgte am 1.8.2019.

Dublin, „2 Grand Parade“

Im Rahmen eines Forward Funding Agreements wurde am 30.1.2020 eine projektierte Büroimmobilie mit der Adresse 2 Grand Parade in Dublin (Irland) erworben. Das Gebäude mit rund 9.600 m² Mietfläche soll bis Mitte 2022 fertiggestellt werden. Projektentwickler ist Hines. Die Projektentwicklung „2 Grand Parade“ setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen. Rund ein Drittel der Mietfläche entfällt auf ein historisches Bestandsgebäude aus dem Jahr 1964, das in der Öffentlichkeit als Carroll's Building bekannt ist, weil es über einen langen Zeitraum von der Carroll's Tobacco Group genutzt wurde. Dieses Gebäude wird im Rahmen der Projektentwicklung umfassend modernisiert. Die verbleiben-

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften ¹⁾

Lfd. Nr.	Projekt/Objekt/Immobilien-Gesellschaft	Erwerbsdatum/ Verkaufsdatum	Kaufpreis/ Verkehrswert in Mio. EUR ²⁾
Ankäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
18	Hamburg, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	12/2019	53,1
34	München, Rosenheimer Straße 112–114	8/2019	64,0
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung			
47	Glasgow, „Custom House Glasgow Hotels“	7/2019	20,0 ³⁾
53	Lodz, „Manufaktura“ (Zukauf „Cinema City“)	4/2019	20,9
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
58	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Berlin, „ALEXA“ (Zukauf 9 %-Anteil)	8/2019 8/2019	— 39,9
65	„Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg ⁴⁾	11/2009	—
68	„Kiinteistö Oy Aleks-Hermes“, Helsinki Helsinki, „Aleksi Hermes“	12/2019 12/2019	— 148,0
70	„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki	12/2019	—
74	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Dublin, „2 Grand Parade“	12/2019 1/2020	— 46,1
Verkäufe			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
	Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude A	12/2019	159,5
	Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude B	12/2019	45,7
	Neu Wulmstorf, „LogPark“	1/2020	22,8
	Norderstedt, „PrimeX-Logistikzentrum“	1/2020	35,0
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
	„UIR Belgique 2 S.A.“, Brüssel Brüssel, „Mondrian“	7/2019 7/2019	— 104,5
75	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand Monza, „Centro Commerciale Auchan di Monza“	— 5/2019	— 47,8

¹⁾ Sämtliche Objekte/Beteiligungen wurden von Unternehmen/Personen erworben, die in keiner Weise mit der Union Investment Gruppe/Union Investment Real Estate GmbH gesellschaftlich verbunden sind.

²⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand

angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Bei Immobilien-Gesellschaften wird der anteilige Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen.

³⁾ Das Objekt wurde als Projektentwicklung erworben, die nach Baufortschritt bezahlt wird.

⁴⁾ Die Gesellschaft wird seit 1.12.2019 nicht unter „Sonstige Vermögensgegenstände“, sondern wieder als Immobilien-Gesellschaft geführt.



den zwei Drittel der Mietfläche entfallen auf einen mit dem Bestandsgebäude verbundenen Neubau. Durch einen kaskadenförmigen Aufbau der Immobilie entstehen unter anderem attraktive Dachterrassenflächen. Die Nachhaltigkeit der Immobilie soll durch eine Zertifizierung nach LEED in „Gold“ dokumentiert werden. Unmittelbar neben dem projektierten Gebäude liegt die Straßenbahnstation Charlemont. Diese soll perspektivisch um eine U-Bahnstation der geplanten MetroLink-Linie ergänzt werden, für die bereits Vorkehrungen getroffen wurden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 30.1.2020.

Hamburg, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“

Bereits am 18.7.2017 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für den Ankauf der Projektentwicklung „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“. Das Hotel wurde mittlerweile fertiggestellt und verfügt über 316 Zimmer, die sich auf sieben Obergeschosse verteilen. Auf der Fläche des Erdgeschosses befindet sich der Frühstücksbereich, eine Lounge mit Bar sowie Konferenzräume. Zudem gibt es 62 Stellplätze in einer Tiefgarage. Mit seiner Fassade in dunkelrotem Klinker fügt sich das Hotel optimal in seine typische Hamburger Umgebung ein. Als architektonische Besonderheit wurden zudem Teile des Flachdaches begrünt. Die Nachhaltigkeit des Objekts wird durch die Zertifizierungen nach LEED sowie DGNB in „Gold“ dokumentiert. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte am 30.12.2019.

Helsinki, „Aleksi Hermes“

Am 18.12.2019 hat Union Investment eine rund 8.300 m² große Einzelhandels- und Büroimmobilie mit der Adresse Aleksanterinkatu 19 im Stadtzentrum von Helsinki (Finnland) für den Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Unilmmo: Deutschland erworben. Mit rund 5,6 Millionen Passanten pro Jahr befindet sich das 1898 im Stil der Neorenaissance errichtete Gebäude am Standort mit der höchsten Passantenfrequenz in der finnischen Hauptstadt. Ankermieter der Immobilie ist Zara. Die größten Büromieter sind die finnische Investment-Gesellschaft eQ und die OP Financial Group. Insgesamt wird das Gebäude aktuell von 22 Unternehmen genutzt.

Rund 60 % des Mietertrags entfallen auf den Einzelhandel, etwa 40 % auf die Büromieter. Die Nachhaltigkeit des Gebäudes wird durch ein BREEAM-Zertifikat „Very Good“ dokumentiert. Der Hauptbahnhof von Helsinki ist rund 250 Meter vom Gebäude entfernt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am Tag des Erwerbs.

Lodz, „Cinema City“

Am 9.8.2018 wurde der Ankauf der „Cinema City“ auf dem Gelände des Shopping-Centers „Manufaktura“ in Lodz (Polen) beurkundet. Bei dem Ankaufsobjekt handelt es sich um ein modernes Multiplex-Kino mit 15 Sälen und einer Mietfläche von rund 7.400 m². Die 15 Kinosäle der „Cinema City“ bieten Platz für insgesamt 3.100 Besucher. Die Ausstattung des 2006 eröffneten Multiplex-Kinos wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich heute auf dem neuesten Stand der Technik. Seit dem Ankauf ist das Objekt „Cinema City“ in die Wirtschaftseinheit „Manufaktura“ eingegangen, die sich seit dem Jahr 2012 im Fonds befindet. Der wirtschaftliche Übergang des Multiplex-Kinos erfolgte am 8.4.2019.

München, Rosenheimer Straße 112 – 114

Am 29.9.2016 wurde der Ankauf einer projektierten Büroimmobilie im Stadtteil Haidhausen im südöstlichen Stadtkern von München beurkundet. Mieter des Objekts mit rund 10.500 m² Mietfläche ist die Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern. Zum Gebäude gehören außerdem rund 80 Pkw-Stellplätze. Über die Haltestelle Orleansstraße und den nahe gelegenen Bahnhof München Ost ist die Immobilie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der wirtschaftliche Übergang des Neubaus erfolgte am 16.8.2019.

Verkäufe

Bois-Colombes, 15, rue du Parc, Gebäude A und B

Am 21.10.2019 hat Union Investment den rund 38.000 m² großen Bürokomplex „CityZen“ im Teilmarkt Bois-Colombes (Frank-



reich) nordwestlich von Paris aus dem Bestand des Unilmmo: Deutschland verkauft. Der Komplex setzt sich aus den beiden Gebäuden A und B zusammen. Neben den rund 38.000 m² Mietfläche bietet der CityZen-Komplex auch 466 Pkw-Stellplätze. Im Bestand des Unilmmo: Deutschland wurden beide Teile als separate Wirtschaftseinheiten geführt. Als Ausweis der Nachhaltigkeit verfügt der Gebäudekomplex über ein BREEAM-Zertifikat „Very Good“, ergänzt durch zusätzliche HQE- und BBC-Effizienz-Zertifizierungen. Union Investment hatte den Bürokomplex 2012 im Status der Projektentwicklung erworben. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2013. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 3.12.2019.

Brüssel, „Mondrian“

Am 17.7.2019 wurde der Verkauf der Büroimmobilie „Mondrian“ mit der Adresse 25, rue du Champ de Mars, in Brüssel (Belgien) beurkundet. Das Objekt mit einer Mietfläche von rund 20.600 m² wurde im Jahr 2001 im Status der Projektentwicklung erworben und nach der Fertigstellung im Jahr 2004 für einen Zeitraum von rund 15 Jahren im Bestand des Unilmmo: Deutschland gehalten. Der Verkaufspreis lag über dem letzten ermittelten Verkehrswert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 17.7.2019.

Monza, „Centro Commerciale Auchan di Monza“

Am 28.5.2019 wurde der Verkauf der Einzelhandelsimmobilie „Centro Commerciale Auchan di Monza“ in Monza (Italien) beurkundet. Das Objekt mit einer Mietfläche von rund 28.300 m² wurde zuvor für einen Zeitraum von etwas mehr als zehn Jahren im Bestand des Unilmmo: Deutschland gehalten. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 28.5.2019.

Neu Wulmstorf, „LogPark“

Im Rahmen einer Portfolio-Bereinigung wurde am 23.10.2019 das Logistik-Zentrum „LogPark“ in Neu Wulmstorf verkauft. Die vollvermietete Immobilie befand sich seit 2010 im Bestand des Unilmmo: Deutschland. Der Verkaufspreis lag über dem ermittelten Verkehrswert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 2.1.2020.

Norderstedt, „PrimeX-Logistikzentrum“

Im Rahmen einer Portfolio-Bereinigung wurde am 23.10.2019 die Logistikimmobilie „PrimeX-Logistikzentrum“ in Norderstedt verkauft. Das vollvermietete Objekt befand sich seit 2007 im Bestand des Unilmmo: Deutschland. Der Verkaufspreis lag über dem veranschlagten Verkehrswert. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 2.1.2020.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Saragossa, „Puerto Venecia“

Im Rahmen eines 50/50-Joint-Ventures wurde am 20.12.2019 der 50%-Anteil an dem Shopping-Resort „Puerto Venecia“ in Saragossa (Spanien) kaufvertraglich für den Unilmmo: Deutschland gesichert. Mit rund 19 Millionen Besuchern pro Jahr gehört „Puerto Venecia“ zu den Top-5-Einkaufsdestinationen in Spanien. Bestandteile der Transaktion sind ein Shopping-Center mit 193 Shops und ein Retail Park. Eine Besonderheit des Areals ist ein großer, künstlich angelegter See, der die Aufenthaltsqualität zusätzlich erhöht. Die Gesamtmietfläche liegt bei rund 120.000 m². Der wirtschaftliche Übergang ist für das zweite Quartal 2020 vorgesehen.

Vermietungssituation

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 betrug die Vermietungsquote nach Mietertrag 95,3%. Insgesamt wurden 130.030 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet, davon 69.259 m² aus Leerstand und 60.771 m² durch die Verlängerung von Bestandsverträgen. Die größte Vermietungsleistung wurde nach Fertigstellung bei der Büro-Projektentwicklung „ECLA Business“, Lille (Frankreich) erzielt. Hier wurden 10.834 m² an zwei Büromieter vermietet. Die übrigen Leerflächen (rund 27%) werden im Rahmen der Mietgarantie weiter vermarktet.

In den großen Shopping-Centern des Fonds konnten viele Vermietungserfolge erreicht werden. Im „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“, München wurden mehrere Verträge mit insgesamt 10.710 m² (davon 7.057 m² neu) abgeschlossen. Im Shopping-Center „Manufaktura“, Lodz (Polen) wurden insgesamt 9.490 m² neu- und nachvermietet. Das Shopping-Center „Palladium“ in Prag (Tschechien) konnte insgesamt Mietvertragsabschlüsse über 6.059 m² mit diversen Mietern verzeichnen, wobei der Schwerpunkt auf Mietvertragsverlängerungen lag.

Im „CityQuartier Paris-Trocadéro“, Paris (Frankreich) wurden insgesamt 6.043 m² vermietet, wobei der größte Teil auf die Verlängerung eines Hauptmieters fiel (3.716 m²). Im „Geschäftshaus Osnabrück“, Osnabrück wurde der Mietvertrag mit dem Haupteinzelhändler über eine Fläche von 5.588 m² verlängert. Größter Einzelvertrag des Flächenumsatzes von insgesamt 5.460 m² im „CityQuartier DomAquaree“, Berlin war die Verlängerung eines

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹⁾

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2020	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Objektes in % zum 31.3.2019	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Bruttosollmietertrag ²⁾ des Fonds in % zum 31.3.2020
43	Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43/51, rue de Londres, „Grand Central“	72,42	—	19.550	2,00
46	Amsterdam, Keizersgracht 271 – 287, „5 Keizers“	42,50	43,36	5.695	0,38

¹⁾ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

²⁾ Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Büromieters über 3.934 m² durch seine vorzeitige Optionsausübung. Im Shopping-Center „DAS ES!“ in Esslingen wurden 5.524 m², davon 5.332 m² Bürofläche, neu vermietet. Im Shopping-Center „Wandsbek Quarrée“ in Hamburg wurden 5.202 m² an diverse Einzelhändler neu vermietet.

Weitere größere Vermietungserfolge konnten in den Objekten „Grand Central“ (4.176 m²) in Paris (Frankreich), „Euro Plaza IV“ (4.723 m²) in Wien (Österreich), „H19“ in Düsseldorf (4.062 m²) sowie in den Bürogebäuden „K2 Ellipse“ (4.389 m²) und „K2 Forte“ (4.286 m²) in Luxemburg (Luxemburg) erzielt werden.

Ziel des Bestandsmanagements ist es, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten. Wesentlich dafür ist u. a. der Abbau weniger noch vorhandener Leerstände sowie eine gezielte Nachvermietung oder möglichst frühzeitige Verlängerung von auslaufenden Bestandsverträgen. Unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse und Einschätzungen sowie angesichts eines Vorsichtsabschlages hinsichtlich kleinerer auslaufender Mietverträge geht das Fondsmanagement weiterhin von einer stabilen Vermietungsquote oberhalb von 95 % nach Mietertrag aus.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Sorge, dass die Weltwirtschaft, ausgelöst durch die Ausbreitung des Coronavirus, in die Rezession abrutschen wird, dominiert das Geschehen an den Kapitalmärkten. Trotz der umfangreichen geld- und fiskalpolitischen Programme zur Stützung der Realwirtschaft und der Kapitalmärkte ist im Jahr 2020 nach Einschätzung von Union Investment eine tiefe globale Rezession unvermeidlich. Für die ersten beiden Quartale 2020 wird mit einem scharfen Wirtschaftseinbruch und einer darauf folgenden temporären Erholung aufgrund von Aufholeffekten gerechnet. Eine Prognose über den weiteren Pandemieverlauf und die Dauer der Eindämmungsmaßnahmen ist aber mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Für das Gesamtjahr ist im Vergleich zum Vorjahr mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 4,6 % im Euro-Raum und 4,2 % in den USA zu rechnen. Die umfangreichen wirtschaftspolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch etwas und

verbessern die mittelfristige Perspektive. Durch eine ab Mitte 2021 einsetzende nachhaltige Erholung werden die Volkswirtschaften dann voraussichtlich wieder auf den Wachstumspfad zurückfinden. Für das Gesamtjahr 2021 prognostiziert Union Investment eine Zunahme des BIP um 1,3 % im Euro-Raum und 1,6 % in den USA.

Der Ausblick für die Kapitalmärkte gestaltet sich kurzfristig schwierig. Fest steht, dass die Pandemie und die Eindämmungsmaßnahmen weltweit zu einem Einbruch der Nachfrage geführt haben. Die Unternehmen reagieren aufgrund der wegbrechenden Umsätze mit Investitionsstopps, Gewinnwarnungen und Dividendenaussetzungen. Während diese Faktoren auf den Kapitalmärkten lasten, erhalten sie gleichzeitig Unterstützung durch die geld- und fiskalpolitischen Stützungsmaßnahmen. Negative Auswirkungen in besonders betroffenen Branchen werden somit zumindest abgemildert.

Nachhaltigkeit

Für Union Investment gehen nachhaltiges Handeln und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand, denn nur wer nachhaltig wirtschaftet, bleibt zukunftsfähig. Aus diesem Grund ist Nachhaltigkeit keine neue Herausforderung, sondern integraler Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses und fest in den Strategien und Prozessen verankert.

Dabei wurden Managementsysteme an Standards ausgerichtet, die im Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. festgelegt sind. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren“ (VI) in ihr Handeln integriert. Im Sinne der Umwelt, der Nutzer und der Investoren hat sich Union Investment über alle Geschäftsbereiche verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitswerte, unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen, kontinuierlich zu verbessern. Bereits seit vielen Jahren ist ein umfassendes Umweltmanagementsystem etabliert und Union Investment hat sich erfolgreich nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifizieren lassen. Im Rahmen des Umwelt-

managementsystems werden Prozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht.

Weitere Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden in dem gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Transparenz über Verbräuche (wie Energie oder Wasser), deren Analyse und die Ermittlung von Gebäudepotenzialen ermöglichen die Ableitung von gezielten Maßnahmen, um sowohl die ökologische als auch die ökonomische Performance der Immobilie langfristig zu stützen, sie zukunftsfähig zu halten und eine nachhaltige Ausrichtung des Gesamtportfolios zu erreichen. Dazu gehört auch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mietern. In grünen Mietverträgen vereinbaren Mieter und Vermieter gemeinschaftlich die nachhaltige Nutzung und den nachhaltigen Betrieb der Immobilie. Neben eigenen Nachhaltigkeitsbewertungen legt Union Investment Wert auf externe Einschätzungen und nimmt somit an Ratings wie Scope teil, die Nachhaltigkeit und deren Umsetzung bei Immobilienfonds evaluieren.

Für Union Investment bedeutet ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilienmanagement außerdem, politische Themen und Entwicklungen, wie z. B. den Klimaschutzplan der Bundesregierung mit dem Ziel einer deutlichen CO₂-Emissionsreduktion, strategisch zu berücksichtigen und einen kontinuierlichen, offenen Dialog mit relevanten Interessengruppen zu führen. Das Unternehmen steht im stetigen Austausch mit der Branche und ist u. a. in diversen Arbeitsgruppen aktiv, in denen die aktuellen Herausforderungen der Energiewende diskutiert und passende Lösungsansätze erarbeitet werden. Ebenso wird die Entwicklung hinsichtlich des EU Action Plan on Sustainable Finance intensiv beobachtet und findet nach und nach Berücksichtigung in den vorhandenen Nachhaltigkeitsinstrumenten. Der Austausch mit Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu nachhaltigen Immobilien ist ebenfalls von großer Bedeutung. Dazu bietet Union Investment beispielsweise ein Internetportal an, welches den Wissens- und Erfahrungsaustausch ermöglicht. Zu erreichen ist das zweisprachige Portal unter www.nachhaltige-immobilien-investments.de.

Union Investment legt Wert darauf, Transparenz und eine branchenspezifische Vergleichbarkeit herzustellen. Deshalb macht der Fondsdienstleister seine Erkenntnisse über das nachhaltige Immobilienmanagement, Fortschritte und Herangehensweisen sowie die aggregierten Verbrauchszahlen der Fondsobjekte öffentlich zugänglich. Darüber hinaus wird über die stetig wachsende Anzahl von Gebäudezertifizierungen nach nationalen und internationalen Standards berichtet.

Portfoliostrategie

Der UniImmo: Deutschland ist ein auf Deutschland fokussierter europäischer Immobilienfonds. Für das Immobilienportfolio ist daher vorgesehen, mit einem überwiegenden Anteil in Deutschland investiert zu sein. Das weitere Immobilienvermögen kann

neben Deutschland auch in anderen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR und Großbritannien) angelegt werden. Der Fokus der Immobilieninvestitionen liegt auf den etablierten deutschen und kerneuropäischen Immobilienmärkten. In aufstrebenden Ländern ist die Investitionsstrategie auf Core-Immobilien ausgerichtet. Ziel der verfolgten Portfoliostrategie ist es, eine stets ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und in hohem Maße wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Dazu erfolgt die Konzentration der Anlagepolitik auf Immobilien, die sich durch eine nachhaltig hohe Objektqualität sowie entsprechend der Nutzungsart durch gute bis sehr gute Lagen an perspektivisch starken Standorten auszeichnen. Investitionen sind grundsätzlich vor allem in den Nutzungsarten Büro, Hotel und Einzelhandel vorgesehen und können sowohl in bereits bestehende als auch in noch zu entwickelnde Immobilien erfolgen. Zur weiteren Risikodiversifizierung werden ebenfalls Investitionen in die Nutzungsart Wohnen in ausgewählten Ländermärkten angestrebt. Ein Fokus wird auf der Ausweitung des Büroanteils in vornehmlich deutschen Großstädten und Kerneuropa liegen. Die Umsetzbarkeit unserer Nachhaltigkeitsstrategie soll dabei Berücksichtigung finden.

Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und qualitativen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sollen zu einer Stabilisierung der Vermietungsquote beitragen und so eine auch weiterhin gute Ertragslage gewährleisten.

Wir freuen uns, den erfolgreichen Weg des Fonds auch weiterhin mit Ihnen fortsetzen zu dürfen.

Hamburg, im Juni 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Jörn Stobbe
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack



1.3 Zahlen, Daten, Fakten

- 1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)
- 1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)
- 1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- 1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung
- 1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I
- 1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II
- 1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III
- 1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite
- 1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen
- 1.3.12 Verwendungsrechnung

1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		12.995.406.467,99
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹⁾ Steuerabschlag für das Vorjahr		–293.756.967,00 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²⁾ a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	506.701.508,80 –202.008.294,65	304.693.214,15
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³⁾ • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	–14.613.961,15 –863.593,50	–15.477.554,65
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴⁾ • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–26.380.545,70 –6.970.088,95	–33.350.634,65
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵⁾ • davon nicht realisierte Gewinne ⁶⁾ • davon nicht realisierte Verluste ⁷⁾	302.932.819,28 –166.583.082,64	450.707.750,60
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		13.408.222.276,44

Fußnoten ¹⁾ bis ⁷⁾ siehe Seite 21.

1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

Die Entwicklung des Fondsvermögens (netto) zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zum Beginn und zum Ende des Geschäftsjahres.

- ¹⁾ Es handelt sich um die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- ²⁾ Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilwert bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Anteilwert bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- ³⁾ Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- ⁴⁾ Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie/Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögenbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.
- ⁵⁾ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 50 ff.

⁶⁾ Die „nicht realisierten Gewinne“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Gewinne aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

⁷⁾ Die „nicht realisierten Verluste“ resultieren aus fortlaufenden Verkehrswertänderungen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Geschäftsjahr. Ebenfalls zählen hierzu Kurswertveränderungen, die sich aus den Liquiditätsanlagen des im Bestand befindlichen Wertpapierspezialfonds ergeben. Darüber hinaus fließen auch die Bewertungen von Devisenkursicherungsgeschäften mit ein, die zur Absicherung der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten getätigt wurden, welche wiederum bewertungstäglichen Einflüssen aus Devisenkursveränderungen unterliegen. Letztgenannte weisen fortlaufende Währungseffekte auf, die sich aus der Differenz zum Zeitpunkt der Bewertung der Fremdwährungsbestände zum Einstandskurs und – das Ergebnis der Wertfortschreibung nicht berücksichtigend – dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode ergeben. Ferner sind noch gegebenenfalls nicht realisierte Verluste aus Vorjahren der im Berichtszeitraum veräußerten Objekte mitberücksichtigt.

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für die Capital Gains Tax bezüglich der im In- und Ausland belegenen Liegenschaften sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.





1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 28–35)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	430.364.006,33	6.423.814.006,33		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	138.000.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	20.043.175,01	96.566.112,01		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	450.407.181,34		6.658.380.118,34	49,66
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Seite 36–47)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	116.784.695,87	3.055.608.304,03		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	17.907,62		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	116.784.695,87		3.055.626.211,65	22,79
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 48, 52)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	39.800.463,56	436.017.854,03		
2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	2.805.959.060,93		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	39.800.463,56		3.241.976.914,96	24,18
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 48)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	21.942.620,25	97.478.067,64		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	99.262.878,91	808.595.962,04		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—	844.741,60		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	103.218.816,85 12.332.979,67 14.760.333,67	115.551.796,52		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	1.594.587,51	71.353.759,62		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	137.560.420,34		1.093.824.327,42	8,16
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			14.049.807.572,37	104,79

Schulden

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 48, 52–53)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–34.648.428,67	–105.548.428,67		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–225.292,98	–9.313.493,12		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–22.125.373,78	–89.005.928,04		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–4.643.135,71	–23.873.590,77		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	–61.642.231,14		–227.741.440,60	–1,70
VI. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	1.610.592,58		–413.843.855,33	–3,09
Summe Schulden V.–VI.			–641.585.295,93	–4,79
Fondsvermögen (netto)			13.408.222.276,44	100,00
Anteilwert (EUR)				93,63
Umlaufende Anteile (Stück)				143.203.091

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2020.

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im letzten Geschäftsjahr um EUR 13,6 Mio. auf EUR 6.658,4 Mio. Hierin sind vier Immobilienankäufe, die Wertfortschreibung sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 731,7 Mio. auf Frankreich, EUR 687,0 Mio. auf Polen, EUR 450,4 Mio. (GBP 398,4 Mio.) auf Großbritannien, EUR 170,0 Mio. auf Irland und EUR 141,5 Mio. auf die Niederlande.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert im Wesentlichen durch den Ankauf von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften um EUR 323,8 Mio. auf EUR 3.055,6 Mio. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 12 und Seite 28 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 179,9 Mio. auf EUR 3.242,0 Mio. Davon sind EUR 937,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 410,1 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 93,9 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 1.800,9 Mio. und entspricht damit 13,4 % des Fondsvermögens (netto). Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 254,6 Mio. auf EUR 2.806,0 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ verringerten sich um EUR 178,2 Mio. auf EUR 1.093,8 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 76,7 Mio. abzurechnende Betriebskosten, Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern in Höhe von EUR 10,6 Mio und EUR 9,1 Mio. Mietforderungen. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 63,4 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ verringerte sich im Wesentlichen durch Rückzahlung mehrerer Gesellschafterdarlehen um insgesamt EUR 10,6 Mio. auf EUR 808,6 Mio.

Die Position „Zinsansprüche“ enthält abgegrenzte Zinsansprüche aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und aus Termingeldanlagen.

Bei der ausgewiesenen Position „Anschaffungsnebenkosten“ handelt es sich um noch nicht abgeschriebene gesetzliche sowie vertragliche Nebenkosten des Erwerbs für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, bei denen die Beurkundung nach dem 1.10.2008 erfolgte.

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden u. a. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 25,6 Mio., Forderungen aus Vorlaufkosten in Höhe von EUR 15,1 Mio. und aus unrealisierten Gewinnen von Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 11,1 Mio. ausgewiesen. Daneben bestehen Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 7,2 Mio. und Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 4,7 Mio. Zum 31.3.2020 bestehen Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 0,5 Mio. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 49 zu entnehmen. Außerdem ist eine Komplementärgesellschaft (im Wert von EUR 36.292,83) enthalten, welche als reine Verwaltungsgesellschaft keine Immobilien-Gesellschaft im engeren Sinne darstellt.



Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 105,5 Mio. (davon entfallen EUR 70,9 Mio. auf die Niederlande und GBP 30,7 Mio. auf Großbritannien) und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der gehaltenen Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Devisenkurschwankungen.

Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 57,0 Mio. Sie sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen in Höhe von EUR 57,0 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Ankäufen (EUR 9,1 Mio.) und Sicherheitseinbehalten (EUR 0,2 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 63,4 Mio., aus Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 11,6 Mio. und aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 4,5 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten sonstige Verbindlichkeiten (EUR 9,1 Mio.), unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 6,8 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland und Finnland (EUR 4,7 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilschein-geschäften (EUR 2,6 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 49 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf die Risikovorsorge für die bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 185,5 Mio.) und auf noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 165,4 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 31,3 Mio.), externe Verwalter (EUR 10,2 Mio.), Verkaufskosten (EUR 6,5 Mio.), Erwerbsvorgänge (EUR 5,4 Mio.), Prozesskosten (EUR 2,8 Mio.) sowie für aus- und inländische Einkommensteuern (EUR 1,3 Mio.) gebildet.

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Deutschland Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung eines Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Zusätzlich wurden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte Objekte in Deutschland anfallen können, ratierlich bis zum 31.12.2017 aufgebaut. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes bzw. der Beteiligungs-Gesellschaft, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Auslandsobjektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne beim Unilmmo: Deutschland bereits in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.



1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³⁾	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
1	10117	Berlin, Behrenstraße 47, 48, Friedrichstraße 83, Rosmarinstraße 8, 9, „Rosmarin-Karree“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude sowie Nutzung als Boarding House, 3 Untergeschosse, 2 Staffelgeschosse, Tiefgarage	B	B (61), H/G, H, K, A, I, F	8/2012	1998	3.491	21.671	21.671	—	■	■	■
2	10787	Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“	7- u. 13gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H	9/2000	1958/1982/1992	21.796	67.970	67.970	—	■	■	■
3	10178	Berlin, Heiligegeistkirchplatz 1, Karl-Liebknecht-Straße 1, 3, 5, Spandauer Straße 3, St. Wolfgang-Straße 2, 4, „CityQuartier DomAquaree“	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Hotel- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 9gesch. Wohn- u. Geschäftsgebäude, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude m. 2 Staffelgeschossen, 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	H	H (46), B (29), H/G, W, K, I, A	3/1994	2005	17.161	68.078	59.529	8.549	■	■	■
4	10179	Berlin, hinter Wallstraße 18, Wallstraße 23, 24, „Die Wallhöfe“	6gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (99), K	9/1992 10/1994	1910/1994/ 1995/2006	2.715	8.097	8.097	—	■	■	■
5	10369	Berlin, Landsberger Allee 106, „andel's Hotel Berlin“	1–15gesch. Hotel, 1 Untergeschoss, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage	H	H (99), A	9/2015	1999/2009	10.265	74.390	74.390	—	■	■	■
6	10243	Berlin, Mühlenstraße 28–30, „Deutschland-Zentrale Mercedes-Benz Vertrieb“	7–14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (96), K, I	12/2013	2013	4.596	27.986	27.986	—	■	■	■
7	53113	Bonn, Bundeskanzlerplatz 2–10, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“	28gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	3/2019	—	5.864	—	—	—	■	■	■
8	64807	Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“	1–3gesch. Logistik- u. Bürogebäude	LG	I (94), B, A	6/2014	2014/2015	159.552	98.898	98.898	—	■	■	■
9	52349	Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“	2gesch. EKZ, Parkdeck	E	H/G (93), K, I, A	1/2017	2005	13.981	17.737	17.737	—	■	■	■
10	40479	Düsseldorf, Freiligrathstraße, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“	11gesch. Hotel- u. Gewerbegebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	H	H (97), H/G, K, I	11/2013	1961/2009	2.562	11.950	11.950	—	■	■	■
11	40219	Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19 a, Zollhof 10, „H19“	7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (70), H/G, K, A, I	1/2012	2002	2.987	12.554	12.554	—	■	■	■
12	40468	Düsseldorf, Peter-Müller-Straße 24–26, „Airport-Garden's“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (81), K, I	3/2012	2010	5.310	14.359	14.359	—	■	■	■
13	73728	Esslingen, Berliner Straße 2, 4, „DAS ES!“	6gesch. Einzelhandels- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E	H/G (59), B, K, I, A	3/2015	2002	9.436	22.848	22.848	—	■	■	■
14	60314	Frankfurt/Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H (93), K	3/2013	2015	1.938	9.457	9.457	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4) 5) 6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4) 5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4) 5) 7)}	Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %		
—	0,2	6,6	6,75	5,76	5.430	1.322	679	1.584	2	6.103	6.223	6.334 6.271	48,0 48,0	136.000 139.000	137.500	137.500.000,00 1,02	1		
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,0 49,5	187.000 191.000	189.000	189.000.000,00 1,41	2		
—	1,3	3,8	—	—	—	—	—	—	—	21.274	22.426	18.361 19.059	60,0 60,0	372.000 378.000	375.000	375.000.000,00 2,80	3		
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	56,0 56,0	28.200 27.000	27.600	27.600.000,00 0,21	4		
—	0,0	—	7,61	7,25	6.153	1.457	767	4.153	6	—	—	—	49,0 49,0	110.000 113.000	111.500	111.500.000,00 0,83	5		
—	0,0	—	5,53	6,3	4.467	1.067	567	2.116	4	—	—	—	63,0 63,0	135.000 132.000	133.500	133.500.000,00 1,00	6		
—	—	—	1,06	1,59	0	1.061	62	999	8	—	—	—	—	—	76.523	76.522.937,00 0,57	7		
—	0,0	—	5,22	7,62	3.517	1.700	528	2.286	5	—	—	—	45,0 45,0	84.200 82.100	83.150	83.150.000,00 0,62	8		
—	4,3	4,3	5,63	8,31	4.436	1.192	568	3.783	7	3.809	3.603	4.100 4.006	45,0 45,0	63.200 62.400	62.800	62.800.000,00 0,47	9		
—	0,3	—	2,34	6,52	1.764	579	235	841	4	—	—	—	49,0 49,0	42.600 41.900	42.250	42.250.000,00 0,32	10		
—	0,9	4,4	2,25	5,03	1.659	593	225	394	2	2.007	2.617	2.759 2.723	53,0 53,0	48.200 47.300	47.750	47.750.000,00 0,36	11		
—	2,2	2,6	3,41	6,33	2.713	701	323	618	2	3.401	3.351	3.206 3.160	60,0 60,0	54.900 54.200	54.550	54.550.000,00 0,41	12		
—	0,1	4,4	5,74	6,79	4.335	1.409	575	2.828	5	5.622	5.364	5.333 5.312	52,0 52,0	91.100 90.800	90.950	90.950.000,00 0,68	13		
—	0,0	—	2,03	4,61	490	1.544	275	655	3	—	—	—	55,0 55,0	56.600 56.400	56.500	56.500.000,00 0,42	14		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
15	20095	Hamburg, Brandsende 23, Ferdinandstraße 15–17, „Hotel Barceló“	10gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	12/2012	2012	1.114	11.597	11.597	—	■	■	■
16	20095	Hamburg, Burchardplatz 1, 2, Burchardstraße 13, 15, Depenau 3, Klingberg 3, Meßberg 2, 5 (Fischertwiete 1, 2), Niedernstraße 11, Pumpen 6, 8, „Chilehaus“	10gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (84), H/G, I, K, W, A	6/1993	1922/1924/1993	6.505	30.535	30.152	383	■	■	
17	20355	Hamburg, Dammtorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“	24gesch. Bürogebäude, Hotel, Tiefgarage	B	B (67), H (25), K, I, H/G	1/1989	1989/2012	11.391	56.068	56.068	—	■	■	■
18	20537	Hamburg, Eiffestraße 16, Wikingerweg 2, „Holiday Inn Hotel Hamburg Berliner Tor“	8gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H	H(95), K	12/2019	2019	2.124	14.330	14.330	—	■	■	
19	22765	Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“	4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	E	H/G (68), A, W, B, K, I	9/2009	1995/2003	15.640	33.706	28.523	5.183	■	■	
20	20457	Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center HafenCity“	7–9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (68), H/G, K, A, I	6/2011	2010	2.748	13.692	13.692	—		■	■
21	22765	Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“	5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 2 Parkdecks	E	H/G (83), B, K, I, A	1/2010	2008	4.579	11.590	11.590	—	■	■	
22	21147	Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“	3gesch. Logistikgebäude, 1 Untergeschoss	LG	I (83), B	7/2012	2004/2006/2011	92.538	56.945	56.945	—			
23	22041	Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarrée“	4gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage, Parkhaus, Kino – teilweise Erbbaurecht –	E	H/G (84), K, B, F, I, A	12/2002 3/2008	1988/2009	17.687	40.017	40.017	—	■	■	
24	21035	Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“	3gesch. Logistikgebäude	LG	I (89), B, A	12/2014	1992/ 2013–2014	106.666	63.873	63.873	—		■	■
25	22041	Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“	1–7gesch. Gebäudeensemble, 3gesch. Einzelhandelsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Parkdeck, Parkhaus	E	H/G (94), K	7/2014	1921/1966	9.209	25.254	25.254	—	■	■	
26	30159	Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“	6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (93), B, I, A	7/2014	1972/2009/ 2014	941	23.333	23.333	—	■	■	
27	24103	Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“	5gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (84), K, W, I, B, A, F	1/2012	1988/1995/ 1996/2000/ 2002	21.119	43.478	38.666	4.812	■	■	
28	50676	Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4	Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Bürogebäude u. 4gesch. Wohngebäude, Tiefgarage	B	B (82), K, W, I, A	6/2015	2015	6.425	18.757	17.341	1.416	■	■	■
29	80636	München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“	7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (92), K, I, A	6/2009	2008	8.666	29.028	29.028	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmitte in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %			
—	0,0	—	2,40	5,89	1.722	679	242	660	3	—	—	—	52,0 52,0	49.300 50.600	49.950	49.950.000,00 0,37	15			
—	0,9	3,6	—	—	—	—	—	—	—	6.121	6.078	6.234 6.264	54,0 54,0	115.000 126.000	120.500	120.500.000,00 0,9	16			
—	0,2	5,6	—	—	—	—	—	—	—	15.999	16.853	15.233 15.184	62,0 62,0	321.000 325.000	323.000	323.000.000,00 2,41	17			
—	0,0	—	3,91	7,38	2.481	1.429	130	3.780	10	—	—	—	59,5 59,5	53.200 53.000	53.100	53.100.000,00 0,40	18			
—	5,9	4,2	9,72	5,9	7.672	2.052	407	—	—	9.808	9.262	10.584 10.442	40,0 40,0	177.000 177.000	177.000	177.000.000,00 1,32	19			
—	2,2	4,5	4,47	6	3.517	958	457	533	1	4.024	3.807	4.031 4.311	61,0 61,0	86.400 88.800	87.600	87.600.000,00 0,65	20			
—	0,1	8,5	3,67	6,1	2.825	844	280	—	—	2.939	2.743	3.562 3.518	48,0 48,0	65.100 64.700	64.900	64.900.000,00 0,48	21			
—	0,0	—	4,01	7,19	2.571	1.434	403	908	2	—	—	—	37,0 37,0	60.300 60.300	60.300	60.300.000,00 0,45	22			
—	14,7	4,3	—	—	—	—	—	—	—	11.835	10.266	12.569 12.495	35,0 35,0	193.000 194.000	193.500	193.500.000,00 1,44	23			
—	0,0	—	3,97	7,12	2.555	1.419	400	1.865	5	—	—	—	44,0 39,0	66.000 67.600	66.800	66.800.000,00 0,50	24			
—	0,0	—	2,61	6,34	1.996	618	263	1.118	5	—	—	—	29,5 30,0	42.100 41.700	41.900	41.900.000,00 0,31	25			
—	1,9	6,2	12,63	7,3	7.613	5.020	1.269	5.447	5	9.393	8.971	9.172 9.211	60,0 60,0	187.000 188.000	187.500	187.500.000,00 1,4	26			
—	2,1	3,5	7,48	4,92	5.367	2.114	753	1.317	2	11.670	11.627	12.503 12.353	35,0 35,0	190.000 196.000	193.000	193.000.000,00 1,44	27			
—	0,1	4,6	5,99	7,58	4.060	1.926	599	3.094	6	4.163	4.171	4.170 4.172	65,0 65,0	84.200 84.300	84.250	84.250.000,00 0,63	28			
—	7,0	3,3	5,00	4,76	3.750	1.245	86	—	—	7.280	7.470	7.579 7.510	59,0 59,0	176.000 177.000	176.500	176.500.000,00 1,32	29			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
30	80639	München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“	B		B (70), H/G, I, K, A	5/2014	2014	9.519	37.338	37.338	—	■	■	■
31	81675	München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“	B		B (88), K, I, H/G, A	12/2011 Bauteil I	1967/2011 Bauteil I	8.324	20.625	20.625	—		■	
						7/2012 Bauteil II	1978/2012 Bauteil II							
32	80539	München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“	B		B (83), K, H/G, I, W, A	2/2014	1997	4.416	19.514	18.821	693	■	■	
33	81667	München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“	H		H (99), A	6/1998	1989	7.503	24.080	24.080	—	■	■	
34	81667	München, Rosenheimer Straße 112 – 114	B		B (94), K, I	8/2019	2019	2.298	10.479	10.479	—		■	
35	80331	München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“	B		B (90), H/G, K, I	11/2008	2006	836	4.997	4.997	—	■	■	
36	90763	Nürnberg, Karolinenstraße 15–19	E		H/G (94), B, I, W	12/2009	1977/2009	1.050	4.017	3.859	158	■	■	
37	49074	Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“	E		H/G (99), I	4/2010	2009	1.952	6.624	6.624	—		■	
38	70173	Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“	E		H/G (48), B, A, F, I	10/2014	1846/1948–1949/2008–2011	2.456	7.408	7.408	—	■	■	
39	70173	Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“	B		B (64), H/G, K, I, A	12/2013	2013	4.999	25.835	25.835	—	■	■	■
40	89073	Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reischmann“	E		H/G (84), B, K	2/2013	1958/1977/1981/2000/2001	1.736	9.901	9.901	—	■	■	
Frankreich														
41	92400	Courbevoise, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“	H		H	3/2012	2015	2.414	22.666	22.666	—	■	■	■
42	59800	Lille, rue de la Chauda Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“	B		B (91), K	12/2015	2019	3.185	14.849	14.849	—	■	■	
43	75008	Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43/51, rue de Londres, „Grand Central“	B		B (94), H/G, A	1/2017	2019	6.998	23.727	23.727	—	■	■	
44	75001	Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“	B		B (84), H/G, I	3/2019	1751/2017	1.514	9.515	9.515	—	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungs- miete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	1,3	5,2	7,27	5,47	4.572	2.699	731	3.046	5	7.778	7.736	8.084 8.164	64,0 64,0	177.000 175.000	176.000	176.000.000,00 1,31	30	
—	1,3	4,3	5,19	5,03	3.753	1.437	529	926	2	5.174	5.748	5.806 5.806	62,0 62,0	147.000 144.000	145.500	145.500.000,00 1,09	31	
—	4,6	4,2	6,83	4,68	5.168	1.667	684	2.678	4	7.518	8.321	8.263 8.269	47,0 47,0	204.000 201.000	202.500	202.500.000,00 1,51	32	
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,0 49,0	158.000 157.000	157.500	157.500.000,00 1,17	33	
—	0,0	—	4,04	6,61	2.311	1.729	267	3.773	10	—	—	—	69,5 69,5	64.300 63.600	63.950	63.950.000,00 0,48	34	
—	0,0	2,0	1,67	5,11	1.281	391	—	—	—	2.026	2.046	2.037 2.037	50,8 50,8	50.800 50.200	50.500	50.500.000,00 0,38	35	
—	0,2	4,3	2,39	6,04	1.509	880	243	—	—	1.947	2.094	1.928 1.894	59,0 69,0	49.500 47.200	48.350	48.350.000,00 0,36	36	
—	14,5	—	1,77	5,31	1.266	506	179	4	1	—	—	—	49,0 49,0	35.400 35.400	35.400	35.400.000,00 0,26	37	
—	0,6	4,5	2,12	6,57	1.690	428	214	962	5	1.812	1.651	1.762 1.774	44,0 44,0	33.400 34.600	34.000	34.000.000,00 0,25	38	
—	0,8	3,8	9,91	7,11	6.811	3.096	997	3.654	4	7.890	7.540	7.424 7.351	63,0 63,0	153.000 149.000	151.000	151.000.000,00 1,13	39	
—	0,0	—	2,65	6,57	2.102	548	265	752	3	—	—	—	51,0 51,0	45.100 44.200	44.650	44.650.000,00 0,33	40	
—	0,0	—	5,80	4,75	1.680	4.121	583	2.961	6	—	—	—	55,3 55,3	131.000 132.000	131.500	131.500.000,00 0,98	41	
—	0,0	6,9	2,16	4,93	727	1.431	743	752	6	3.113	2.047	3.311 3.178	69,3 69,3	54.200 53.300	53.750	53.750.000,00 0,40	42	
—	72,4	5,8	12,41	3,74	4.843	7.565	1.200	9.271	7	0	2.505	15.131 15.237	70,0 70,0	353.000 364.000	358.500	358.500.000,00 2,67	43	
—	9,4	—	4,73	2,5	2.637	2.094	471	4.222	8	—	—	—	68,3 68,0	189.000 187.000	188.000	188.000.000,00 1,4	44	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²⁽³⁾	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Irland														
45	Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“	5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (96), K	7/2015	2017	6.511	15.991	15.991	—	■	■	■
Niederlande														
46	1016 ED Amsterdam, Keizersgracht 271 – 287, „5 Keizers“	7gesch. Bürokomplex bestehend aus 5 Gebäuden, teilweise 1 Untergeschoss	B		B (90), A, H/G, I, K	1/2019	1955/1956/2014/2016	3.982	14.961	14.961	—	■	■	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Großbritannien														
47	Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“	15–16gesch. Hotelgebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss, 1 Untergeschoss	—	■	—	7/2019	—	2.700	—	—	—	■	■	
48	Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“	10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (83), H/G, K, A, I	9/2012	1875/2010	2.031	12.212	12.212	—	■	■	■
49	London EC1, 160 Aldersgate Street	9gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	B		B (99), A	11/2017	1990/2017	3.654	18.734	18.734	—	■	■	■
50	London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (99), I	11/1992	1991	1.845	13.936	13.936	—	■	■	■
Polen														
51	50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“	7gesch. Bürogebäude bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (81), H/G, K, I, A	12/2015	2015	3.850	16.371	16.371	—	■	■	■
52	50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (88), K, H/G, I, A	12/2015	2015	5.652	25.332	25.332	—	■	■	■
53	91–002 Lodz, ul. Drewnowska 58, 58 A – D, 64 A, 94 – 100, 96, ul. Karskiego 5, 5 A – D, ul. Ogrodowa 19 A, „Manufaktura“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilweise 1, 3 u. 6gesch. Geschäftsgebäude mit Gastronomie-, Freizeit- u. Büronutzung mit Mezzaninflächen, 1 Untergeschoss, Parkdeck – Teileigentum (82,30 %) – Erbnießbrauchrecht –	E		H/G (90), F, A, B, I	10/2012 4/2019	1872/1877/ 1890/1891/ 1912/2006	256.021	101.824	101.824	—	■	■	■
54	61–871 Posen, ul. Krolowej Jadwigi 43, „Maraton“	5gesch. Bürogebäude, 2 Staffeleschosse, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B		B (93), K, I, H/G, A	6/2017	2016	8.454	26.176	26.176	—	■	■	■
55	00–831 Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“	16gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H (98), K	1/2018	2017	1.618	13.215	13.215	—	■	■	■
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungenmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren		Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/Kaufpreis	in EUR/in %					
—	0,0	—	5,89	4,33	1.157	4.736	627	3.492	6	—	—	—	67,3 67,3	175.000 165.000	170.000	170.000.000,00 1,27	45				
50,1	42,5	3,2	10,35	7,3	8.651	1.697	1.040	9.198	8	2.858	3.249	5.747 5.748	59,0 59,0	142.000 141.000	141.500	141.500.000,00 1,06	46				
—	—	—	2,07	13,8	495	1.575	125	1.946	10	—	—	—	—	—	20.043	20.043.175,01 0,15	47				
49,4	4,6	3,7	4,15	6,12	2.741	1.412	346	1.022	2	4.352	4.261	4.078 4.149	60,0 60,0	74.271 69.749	72.010	72.009.948,00 0,54	48				
—	0,0	—	14,07	7,11	9.906	4.161	1.360	10.722	7	—	—	—	67,0 67,0	212.525 205.743	209.134	209.134.071,89 1,56	49				
—	0,0	4,7	—	—	—	—	—	—	—	7.909	7.676	8.074 7.913	53,3 53,3	153.742 144.698	149.220	149.219.986,44 1,11	50				
—	0,3	4,2	1,32	2,78	33	1.291	446	447	6	3.216	3.100	3.105 3.088	65,0 65,0	47.000 47.500	47.250	47.250.000,00 0,35	51				
—	2,3	3,3	1,96	2,81	37	1.919	659	660	6	4.441	4.407	4.416 4.437	65,0 65,0	63.700 64.900	64.300	64.300.000,00 0,48	52				
—	2,0	3,8	6,2	1,49	113	6.089	715	1.879	3	27.191	27.222	29.130 28.933	46,0 46,0	479.000 466.000	472.500 ¹⁰⁾	472.500.000,00 3,52	53				
—	0,0	3,0	1,17	1,83	20	1.151	118	857	7	4.670	4.723	4.360 4.244	67,0 67,0	60.900 60.600	60.750	60.750.000,00 0,45	54				
—	0,0	—	1,30	3,09	9	1.286	131	1.017	8	—	—	—	58,0 58,0	42.100 42.300	42.200	42.200.000,00 0,31	55				
																6.658.380.118,34 49,66					

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
56	1077 WW	„UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 36.752.802,44 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 38.350.000,00 Amsterdam, Beethovenplein 36–62, Christian Neefestraat 2–30, „AkzoNobel HQ“	10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	B	B (87), K, A, I	3/2013	2015	1.988	15.275	15.275	—	■	■
57	1082 MT	„UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 20.905.595,69 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 1.6.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.400.000,00 Amsterdam, George Gershwinlaan 101–103, Leo Smitsstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“	13gesch. Hotel	H	H	12/2011	2011	2.221	12.462	12.462	—	■	■
58	10179	„ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Gesellschaftskapital: EUR 272.563.913,56 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100,00 % erworben am: 15.2.2010 (91,00 %), 1.8.2019 (9,00 %) Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“	6gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	E	H/G (86), K, I, A, F, B	2/2010 8/2019	2007	26.572	58.002	58.002	—	■	■
59	60311	„Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 87.837.530,33 ¹⁰⁾ Beteiligung: 94,90 % erworben am: 20.6.2018 Gesellschafterdarlehen: EUR 3.457.083,13 Frankfurt/Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10	25gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage	—	■	6/2018	—	1.892	—	—	—	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren		Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert/ Kaufpreis	in EUR/ in %				
—	0,0	—	2,83	3,07	—	2.834	567	283	1	—	—	—	65,0 65,0	93.400 91.400	92.400	54.967.467,78 0,41	56				
—	0,0	—	1,01	3,79	12	1.000	101	177	1	—	—	—	51,0 51,0	57.300 56.400	56.850	35.824.470,25 0,27	57				
—	3,1	5,6	16,34	5,26	12.451	3.894	3.394	3	—	24.473	22.182	23.871 23.672	47,0 47,0	444.000 444.000	444.000	441.648.478,51 3,30	58				
0,1	—	—	4,05	3,84	178	3.868	342	3.617	8	—	—	—	—	—	101.759	104.385.914,85 0,78	59				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
60	24103	„Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.124.743,86 ¹⁰⁾ Beteiligung: 94,90 % ¹¹⁾ erworben am: 31.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.650.000,00 Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“	E		H/G (75), B, K, I, A	8/2007	2000/2006	5.034	15.816	15.816	—	■		
61	67061	„RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 141.742.121,16 ¹⁰⁾ Beteiligung: 99,90 % ¹²⁾ erworben am: 20.6.2008 (94,80 %), 1.1.2014 (5,10 %) Ludwigshafen/Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“	E		H/G (91), A, I, K	6/2008 1/2014	2009/2010	52.170	41.662	41.662	—	■	■	■
62	81829	„UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 409.630.744,52 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 11.7.2000 München, Erika-Cremer-Straße 4–8, Lehrer-Wirth-Straße 2–6, Oslostraße 11, Willy-Brandt-Allee 2–4, Willy-Brandt- Platz 1–6, „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“	E		H/G (60), B, H, K, I, W, A	7/2000	2004	42.351	121.604	116.487	5.117	■	■	■
63	1020	„Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 45.336.620,12 ¹⁰⁾ Beteiligung: 99,95 % erworben am: 5.5.2015 Wien, Walcherstraße 6, „Green Worx“	B		B (89), K, H/G, I, A	5/2015	2013	4.271	17.093	17.093	—	■	■	
64	1120	„EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 130.271.961,86 ¹⁰⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 23.10.2012 Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“	B		B (80), K, H/G, I, A	10/2012	2008	11.255	49.305	49.305	—	■	■	■

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung															
Deutschland															
65	„Unilmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg ¹³⁾¹⁴⁾ Gesellschaftskapital: EUR 98.401,29 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 26.11.2009 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg • „UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg • „ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin • „Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg • „RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg • „UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg • „Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg • „EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg und hält 0,00000125% an • „Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin	(siehe Nr. 56) (siehe Nr. 57) (siehe Nr. 58) (siehe Nr. 59) (siehe Nr. 61) (siehe Nr. 62) (siehe Nr. 63) (siehe Nr. 64) (siehe Nr. 74)													
Belgien															
66	„UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel ¹⁵⁾ Gesellschaftskapital: EUR 68.259.781,28 ¹⁰⁾ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 22.3.2001	1000 Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“	9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H	H	3/2001	1989	2.920	23.365	23.365	—	■	■	■	
Finnland															
67	„Kiinteistö Oy Eventes ABC“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 22.335.256,32 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.8.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 28.193.000,00	02600 Espoo, Rauhalanpuisto 9, „Eventes Business Garden“	6gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (76), K, I	8/2012	2014	7.106	14.376	14.376	—	■	■	■	
68	„Kiinteistö Oy Aleksis-Hermes“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 29.892.666,86 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % indirekt gehalten über „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki erworben am: 18.12.2019 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.000.000,00	00100 Helsinki, Aleksanterinkatu 19, „Aleksi Hermes“	(siehe Nr. 70) 8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss	E	H/G (54), B (41), I, A	12/2019	1898/1989/1998	2.083	8.268	8.268	—	■	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾		Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2			Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert/ Kaufpreis	in EUR/ in %		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98.623,31 0,00	65
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,0 39,0	68.900 69.000	68.950	67.404.874,95 0,5	66	
—	0,0	—	2,43	6,69	16	2.418	271	633	2	—	—	—	—	64,5 64,5	69.700 69.800	69.750	44.551.547,98 0,33	67	
38,5	0,0	4,2	3,28	2,22	3.284	—	27	3.257	10	1.298	5.077	5.610 4.863	50,0 59,8	148.000 148.000	148.000	0,00 0,00	68		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Finnland														
69	„Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 23.334.868,17 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 35.000.000,00	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	B		B (90), H/G, I, K	12/2013	2013	4.343	12.426	12.426	—	■	■	■
70	„Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki ¹³⁾ Gesellschaftskapital: EUR 81.787.718,38 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 9.12.2019 Die Gesellschaft hält 100 % an • „Kiinteistö Oy Aleksii-Hermes“, Helsinki	(siehe Nr. 68)												
Frankreich														
71	„OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 76.083.865,57 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.300.000,00	6gesch. Bürogebäude – Teileigentum (59,90 %) –	B		B (98), H/G, K, A	12/1999 5/2003	1982/1993/ 1998/2005	1.629	13.055	13.055	—	■	■	
72	„OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 474.242.700,55 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.000.000,00	7gesch. Büro-, Geschäfts- u. Wohngebäude m. 1 Zwischen- geschoss, Tiefgarage	B		B (78), H/G, W, K, I, A	4/1999	1913/1988/ 1993	10.955	41.022	34.716	6.306	■	■	■
73	„SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris ¹³⁾ Gesellschaftskapital: EUR 33.557,17 ¹⁰⁾ Beteiligung: 49,99 % erworben am: 4.2.2004													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	2,42	6,30	127	2.294	244	895	4	—	—	—	—	—	—	—	49.998.620,07 0,37	69
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,0 63,0	85.100 85.200	85.150	—	81.824.558,00 0,61	70
—	—	—	1,76	2,16	50	1.709	58	1.701	10	—	—	—	—	—	—	—	50.772.350,96 0,38	71
—	6,8	1,6	—	—	—	—	—	—	—	5.305	5.796	5.702 6.017	31,0 31,0	93.000 93.500	93.250	—	355.818.520,73 2,65	72
—	0,7	2,4	—	—	—	—	—	—	—	24.272	24.746	24.669 24.543	43,0 43,0	553.000 553.000	553.000	—	17.907,62 0,00	73
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- /Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Irland														
74	„Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 79.800.937,17 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 12.12.2019 Dublin D06 CX34, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“	Gebäudekomplex bestehend aus 8gesch. Bürogebäude, 1 Unter- geschoss, 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	—	1/2020	—	5.760	—	—	—	■	■	■
Italien														
75	„Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand ¹³⁾ Gesellschaftskapital: EUR 1.316.041,84 ¹⁰⁾ Beteiligung: 99 % ¹²⁾ erworben am: 24.3.2009													
76	„UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand ¹³⁾ Gesellschaftskapital: EUR 77.382,30 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 6.3.2009 Die Gesellschaft hält 1,0 % an • „Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand	(siehe Nr. 75)												
Luxemburg														
77	1855 „K2 Ellipse S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 31.145.910,56 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.376.000,00 Luxemburg, avenue J.F. Kennedy 33, „K2 Ellipse“	10gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, Tiefgarage	B		B (46), K (28), H/G, I	1/2014	2008	4.505	9.546	9.546	—	■	■	■
78	1246 „K2 Forte S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 34.280.010,28 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 19.11.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 24.297.000,00 Luxemburg, rue Albert Borschette 2 – 2 a, „K2 Forte“	6gesch. Büro- u. Geschäfts- gebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (86), K, I	1/2014	2007	3.478	9.538	9.538	—	■	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	1,07	1,34	7	1.068	18	1.056	10	—	—	—	—	—	—	—	79.990.000,00 0,6	74
—	—	—	4,78	11,55	3.105	1.675	40	4.740	10	—	—	—	—	—	—	46.140		
—	—	—	1,83	1,90	63	1.766	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	899.915,18 0,01	75
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.000,00 0,00	76
—	—	—	0,57	1,78	14	553	57	215	4	—	—	—	—	—	—	—	44.421.317,53 0,33	77
—	2,6	4,8	5,66	8,62	5.665	—	566	2.219	4	3.766	2.968	3.735 3.831	58,0 58,0	64.700 66.800	65.750			
—	—	—	0,61	1,72	15	590	61	233	4	—	—	—	—	—	—	—	47.325.226,57 0,35	78
—	1,2	4,2	6,10	9,08	6.104	—	610	2.391	4	3.868	2.793	3.711 3.823	58,0 58,0	65.500 69.000	67.250			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹⁾	Art der Nutzung ²⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ^{2,3)}	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		Objektzertifizierung
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Österreich														
79	„RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 42.263.273,94 ¹⁰⁾ Beteiligung: 99,90 % ¹²⁾ erworben am: 10.12.2009 Wien, Trabrennstraße 4a–d, „Rund Vier“	1–7gesch. Gebäudeensemble bestehend aus 4 Bürohäusern inkl. Kindergarten, Tiefgarage	B		B (84), K, I, A	12/2009	2009	12.258	24.321	24.321	—	■	■	■
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Schweden														
80	„UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 94.069.270,50 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 27.1.2016 Gesellschafterdarlehen: SEK 1.078.650.000,00	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, H/G	3/2016	2012	7.714	44.269	44.269	—	■	■	■
Tschechien														
81	„Palladium Praha s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 208.171.923,58 ¹⁰⁾ Beteiligung: 100 % erworben am: 6.3.2015 (90 %), 26.2.2016 (10 %) Gesellschafterdarlehen: EUR 269.310.000,00	5gesch. EKZ, Tiefgarage	E		H/G (77), B, K, A, I	3/2015 2/2016	1853–1859/ 2007	13.632	59.398	59.398	—	■	■	■
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften														
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt														

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.
Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹⁾ Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

²⁾ Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.
Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.

³⁾ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

⁵⁾ Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

⁶⁾ Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.

⁷⁾ Zum 31.3.2020 enthalten die prognostizierten Angaben keine möglichen Effekte aus der Coronakrise.

⁸⁾ Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

⁹⁾ Inkl. Zukauf „Cinema City“ (siehe Seite 35).

¹⁰⁾ Bilanzielles Eigenkapital.

¹¹⁾ Wirtschaftliche Beteiligungsquote, bis auf einen geringen Festbetrag an den Mitgesellschafter, 100 %.

¹²⁾ Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

¹³⁾ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

¹⁴⁾ Die Gesellschaft wird seit 1.12.2019 nicht unter „Sonstige Vermögensgegenstände“, sondern wieder als Immobilien-Gesellschaft geführt.

¹⁵⁾ Einbringung des direkt gehaltenen Erbbaurechts (Brüssel, „Radisson Blu Royal Hotel“) in die „UIR Belgique 1 S.A.“.

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴⁾	Durchschnittlich gewichtete Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4),5),6)}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4),5)}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4),5),7)}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵⁾	Rest- nutzungs- dauer in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁸⁾		Anteil am Fondsvermögen (netto)	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
—	—	—	2,35	3,29	510	1.836	158	—	—	—	—	—	—	—	—	—	78.239.502,77 0,58	79
—	4,1	2,4	—	—	—	—	—	—	—	5.052	3.110	4.308 4.291	59,0 59,0	83.200 81.700	82.450	—	—	—
—	—	—	2,42	2,32	27	2.398	211	1.437	6	—	—	—	62,0 62,0	218.099 216.259	217.179	—	116.784.695,87 0,87	80
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	7,09	2,34	24	7.068	1.484	—	5	—	—	—	—	—	—	—	288.949.205,52 2,16	81
—	0,3	3,2	—	—	—	—	—	—	—	33.498	32.443	33.087 32.940	47,0 47,0	612.000 599.000	605.500	—	—	—
																3.055.626.211,65 22,79		
																9.714.006.329,99 72,45		

Art des Grundstückes:

B = Bürogebäude
E = Einzelhandel
H = Hotel
LG = Logistik

Art der Nutzung:

B = Büro
F = Freizeit
H = Hotel
H/G = Handel/Gastronomie
I = Industrie (Lager, Hallen)
K = Kfz
W = Wohnen
A = Andere

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt in EUR	9.714.006.329,99	72,45

1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.3.2020)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				436.017.854,03	3,25
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554^{1) 2) 3)} (ISIN: DE0007196149)	14.363,98	7.872,11	64.862,67	2.805.959.060,93	20,93
Zwischensumme				3.241.976.914,96	24,18

¹⁾ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2020 bewertet.

³⁾ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

²⁾ Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Deutschland kostenneutral.

1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	21.942.620,25	76.675.255,30 9.669.816,98	97.478.067,64	0,73
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	99.262.878,91		808.595.962,04	6,03
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	—		844.741,60	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.760.333,67	103.218.816,85 12.332.979,67	115.551.796,52	0,86
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	1.594.587,51	535.691,00 11.132.552,29	71.353.759,62	0,53
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	-34.648.428,67	—	-105.548.428,67	-0,79
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-225.292,98		-9.313.493,12	-0,07
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-22.125.373,78		-89.005.928,04	-0,66
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-4.643.135,71	-2.624.041,38 -6.844.487,50	-23.873.590,77	-0,18
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	1.610.592,58		-413.843.855,33	-3,09
Zwischensumme			452.239.031,49	3,37
Fondsvermögen (netto)			13.408.222.276,44	100,00
Anteilwert (EUR)				93,63
Umlaufende Anteile (Stück)				143.203.091

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
GBP	374.000.000,00	632.865.298,70	628.577.233,91	4.288.064,79
SEK	2.260.000.000,00	212.257.160,84	207.377.784,65	4.879.376,19
Sicherungsgeschäfte gesamt		845.122.459,54	835.955.018,56	9.167.440,98

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	720.829,42	712.667,28

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkurssicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	7.056.837,63	15.218.976,13

Devisenkurse per Stichtag: 31.3.2020 ¹⁾		
Britisches Pfund	1 EUR = GBP	0,8846
Polnischer Zloty	1 EUR = PLN	4,5552
Schwedische Krone	1 EUR = SEK	10,8666

¹⁾ Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung der von Thomson Reuters und Bloomberg veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

Devisenkurssicherung

Übersicht	Vermögenswerte				Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	Währungsrisiko	
	in Landeswährung in Mio. (brutto)	davon Kredite in %	davon Devisentermingeschäfte in %	davon ungesichert in %		Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %
GBP	410,1	7,5	91,2	1,3	3,5	6.184,4	0,05
PLN	168,0	0,0	0,0	100,0	0,3	36.886,0	0,28
SEK	2.381,0	0,0	94,9	5,1	1,6	11.132,1	0,08

1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller			—	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			—	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			—	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			—	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	19.277,66		19.277,66	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	168.681,58		170.153,37	
7. Erträge aus Investmentanteilen			6.486.266,90	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			—	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			—	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	5.068.372,32		47.119.076,12	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	14.218.560,89		319.312.944,13	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	6.064.507,70		92.539.849,34	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	—		—	
Summe der Erträge				465.647.567,52
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			–92.244.924,51	
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–8.214.316,93	–20.222.603,82		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–2.551.129,03	–44.709.597,49		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–335.729,86	–8.996.589,40		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–1.510.192,25	–18.316.133,80		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–722.973,05		–808.707,64	
3. Inländische Steuern			–22.171.600,39	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–6.231.674,10		–10.094.821,66	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–1.328.077,20		–2.643.163,25	
6. Verwaltungsvergütung			–121.524.084,39	
7. Verwahrstellenvergütung			—	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			—	
9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung)	–33.807,01	–1.672.090,92	–3.725.645,57	
Summe der Aufwendungen				–253.212.947,41
III. Ordentlicher Nettoertrag				313.327.650,08

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—	45.466.140,52		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	64.033.829,53		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	—		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	7.056.837,63	7.056.837,63		
Zwischensumme			116.556.807,68	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	—	-5.042.042,93		
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	—	—		
c) aus Liquiditätsanlagen davon aus Finanzinstrumenten (davon in Fremdwährung)	—	-8.986.355,92		
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	-15.218.976,13	-15.218.976,13		
Zwischensumme			-29.247.374,98	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				87.309.432,70
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				14.613.961,15
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				314.358.013,96
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			302.932.819,28	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-166.583.082,64	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				136.349.736,64
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				450.707.750,60

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ verminderten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 0,2 Mio.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 6,5 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 47,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 26,6 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, EUR 6,1 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 2,2 Mio. aus sonstigen Erträgen der Bewirtschaftung sowie EUR 0,6 Mio. sonstige Zinserträge auf hinterlegte Sicherheitsleistungen. Den Erträgen aus Vorsteuer-Korrekturen gem. §15a UStG in Höhe von EUR 9,4 Mio. stehen Aufwendungen aus Vorsteuer-Korrekturen gem. §15a UStG in Höhe von EUR 9,5 Mio. gegenüber.

Die „Erträge aus Immobilien“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,3 Mio. auf EUR 319,3 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 43,5 Mio. auf Objekte in Polen, EUR 21,3 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 12,3 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 8,9 Mio. auf Objekte in Irland, EUR 4,1 Mio. auf ein Objekt in Belgien und EUR 2,8 Mio. auf Objekte in den Niederlanden.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 67,6 Mio. auf EUR 92,5 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,1 Mio. auf EUR 20,2 Mio. Sie beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von EUR 44,7 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 9,0 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 11,4 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 1,6 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 18,3 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 3,5 Mio. und Beratungskosten in Höhe von EUR 2,0 Mio. Den Auf-

wendungen aus Vorsteuer-Korrekturen gem. §15a UStG in Höhe von EUR 9,5 Mio. stehen Erträge aus Vorsteuer-Korrekturen gem. §15a UStG in Höhe von EUR 9,4 Mio. gegenüber.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für ab dem 1.1.2018 anfallende Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 22,2 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 10,1 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,0 Mio. auf insgesamt EUR 2,6 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 105,0 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % (vgl. § 10 Nr. 1 BAB vom 29.3.2019) des Durchschnittswertes des Sondervermögens. Des Weiteren wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 16,5 Mio. belastet und lag mit 0,125 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Entnahmesatz von 0,2 %. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien betrug EUR 15,6 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ enthalten neben den Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,7 Mio. auch negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen in Höhe von EUR 1,3 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Ankäufe in Höhe von EUR 0,8 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 123,2 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,93 %.

Die Gesamtkostenquote ist eine Kennzahl, die Aufschluss darüber gibt, welche Kosten bei einem Fonds jährlich anfallen. Berücksichtigt werden Management-, Verwaltungs- und andere Kosten, z. B. Kosten für externe Bewerter. Durch die Angabe der Gesamtkostenquote besteht die Möglichkeit, eine Kostentransparenz mit internationalem Standard zu schaffen. Die Berechnungsmethode basiert auf der vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. empfohlenen Methode.

Veräußerungsgeschäfte

Die „Realisierten Gewinne aus Immobilien“ in Höhe von EUR 45,5 Mio., die „Realisierten Verluste aus Immobilien“ in Höhe

von EUR 5,0 Mio. sowie die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 64,0 Mio. resultieren aus der Differenz zwischen Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapier-spezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 9,0 Mio. sind die Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 7,1 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 15,2 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten.

Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 21,0 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Währungskursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR –22,8 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Deutschland ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negativer Währungseinfluss von EUR –9,9 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 14,6 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

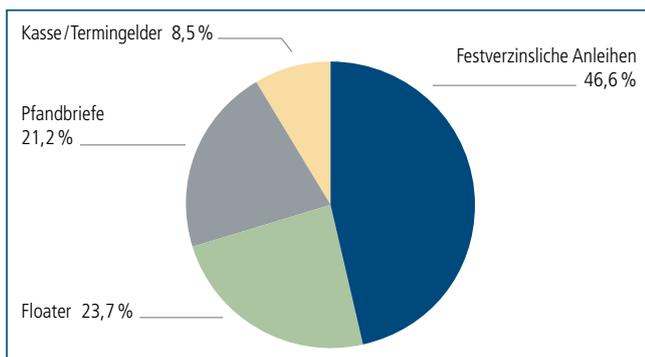


1.3.10 Bestand der Liquidität/ Kredite

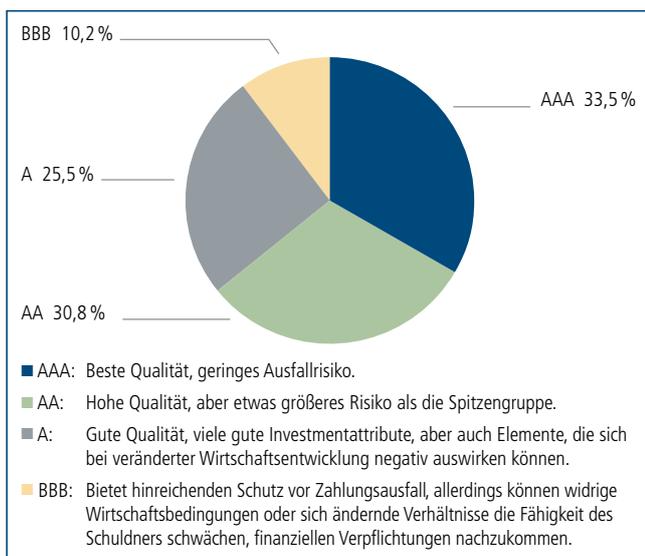
In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 wird ein Großteil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Deutschland verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Deutschland optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Deutschland kostenneutral.

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2019 bis 31.3.2020 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



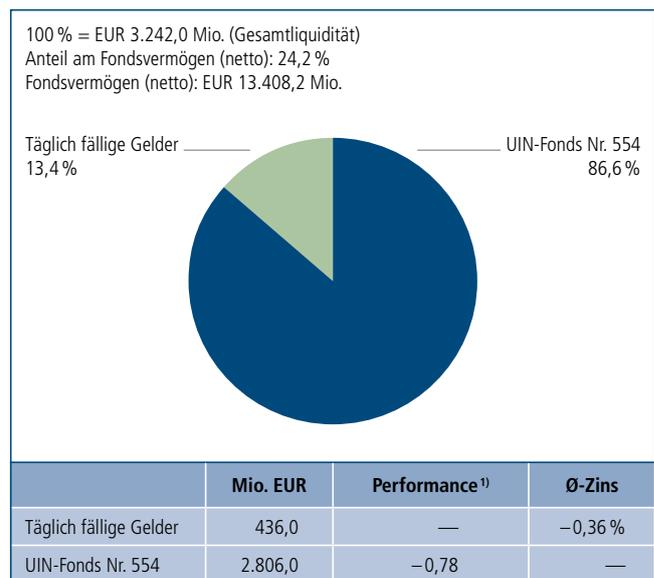
Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

Durchschnittskupon	0,42 %
Durchschnittsrendite	0,31 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	1,9 Jahre

Struktur der Liquiditätsanlagen



¹⁾ Performance seit 1.4.2019 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Gesamtübersicht Kredite¹⁾ (in TEUR)

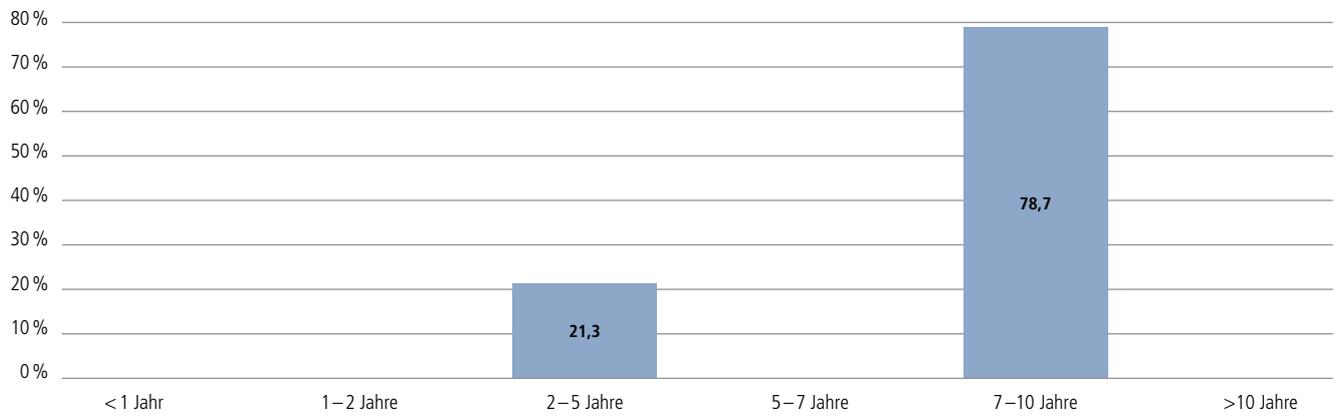
Kreditart	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Inland)	10	0,0
EUR-Kredite (Ausland)	127.900	1,2
GBP-Kredite ²⁾	34.648	0,3
Summe³⁾	162.558	1,5

¹⁾ Die Gesellschafterdarlehen des Fonds an die Immobilien-Gesellschaften sind in der Tabelle und in den Darstellungen nicht enthalten.

²⁾ Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2020 bewertet.

³⁾ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 57.000,0, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

Aufteilung des Kreditvolumens (gesamt) nach verbleibender Zinsfestschreibung (in %)



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen in %

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien									
Bruttoertrag	5,3	6,7	3,8	2,9	4,3	5,8	6,9	6,3	5,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5	-1,4	-0,6	-1,6	-0,3	-0,7	-1,0	-0,6	-1,2
Nettoertrag	3,8	5,4	3,1	1,3	3,9	5,2	5,9	5,7	4,0
Wertveränderungen	1,9	6,5	5,6	-0,5	1,7	-0,9	-2,9	3,2	2,2
Ertragsteuern	-0,2	-0,4	-0,4	-0,7	-0,4	-0,3	-0,9	-0,5	-0,3
Latente Steuern	0,0	0,0	-0,6	-0,1	-1,2	0,0	-1,1	0,1	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,5	11,5	7,7	0,0	4,0	3,9	1,0	8,5	5,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,5	11,5	7,7	-0,3	4,8	3,9	1,0	8,5	5,7
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	-2,2	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,5	11,5	7,7	-2,5	4,8	3,9	1,0	8,5	5,6
II. Liquidität									-0,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten									4,0
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)									3,1

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

	2020	2019	2018	2017
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,2	5,4	5,3	4,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,3	-1,0	-0,7
Nettoertrag	4,0	4,1	4,3	4,2
Wertveränderungen	2,2	1,5	1,3	1,6
Ertragsteuern	-0,3	0,0	-0,1	-0,1
Latente Steuern	-0,2	-0,5	-0,6	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,6	5,0	4,8	5,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,7	5,0	4,8	5,2
Währungsänderung	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,6	4,9	4,8	5,2
II. Liquidität	-0,7	0,0	0,1	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten	4,0	3,7	3,6	3,8
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)	3,1	2,8	2,8	3,0

Erläuterungen zur Renditeberechnung

Die Darstellung der Renditekennzahlen erfolgt für das abgelaufene Geschäftsjahr des Gesamtfonds unter Zugrundelegung des Muster-Jahresberichtes des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Die jeweilige Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl ist in der Tabelle „Kapitalinformationen in EUR“ (Seite 57) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2020. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

Zur Renditeermittlung der im Fonds gehaltenen Liquidität werden die erzielten Erträge und Wertveränderungen aus Liquiditätsanlagen zu dem durchschnittlichen Liquiditätsbestand ins Verhältnis gesetzt.

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften beträgt zum Berichtsstichtag 5,2 % (Vorjahr: 5,4 %).

Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 4,0 % (Vorjahr: 4,1 %).

Ausländische Ertragsteuern und Auflösungen für Rückstellungen für latente Steuern verringerten das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand im Berichtszeitraum um –0,5 Prozentpunkte (Vorjahr: –0,5 Prozentpunkte).

Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergab sich unter Berücksichtigung der Devisenkurssicherungsgeschäfte eine währungsbedingte Wertänderung von –0,1 % (Vorjahr: –0,1 %).

Die Immobiliengesamtrendite des Unilmmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 5,6 % (Vorjahr: 4,9 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt –0,7 % (Vorjahr: 0,0 %). Als Hauptursachen für die weiterhin niedrige Liquiditätsrendite sind die noch immer hohe Unsicherheit an den Staatsanleihenmärkten sowie die äußerst geringe Performance des Euro-Geldmarktes zu nennen.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 3,1 % gegenüber einer Fondsrendite von 2,8 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹⁾

Region / Länder	Verkehrswerte ¹⁾	
	in Mio. EUR	in %
Berlin	1.418,1	13,4
Hamburg	1.238,6	11,7
München	1.642,4	15,5
Rhein-Main	241,4	2,3
Rhein-Ruhr	305,3	2,9
Stuttgart	275,9	2,6
Sonstige deutsche Städte	829,6	7,8
Deutschland gesamt	5.951,3	56,2
Belgien	68,9	0,6
Finnland	302,9	2,9
Frankreich	1.378,0	13,0
Großbritannien	450,4	4,3
Irland	216,1	2,0
Luxemburg	133,0	1,3
Niederlande	290,8	2,7
Österreich	282,9	2,7
Polen	687,0	6,5
Schweden	217,2	2,1
Tschechien	605,6	5,7
Ausland gesamt	4.632,8	43,8
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	10.584,1	100,0

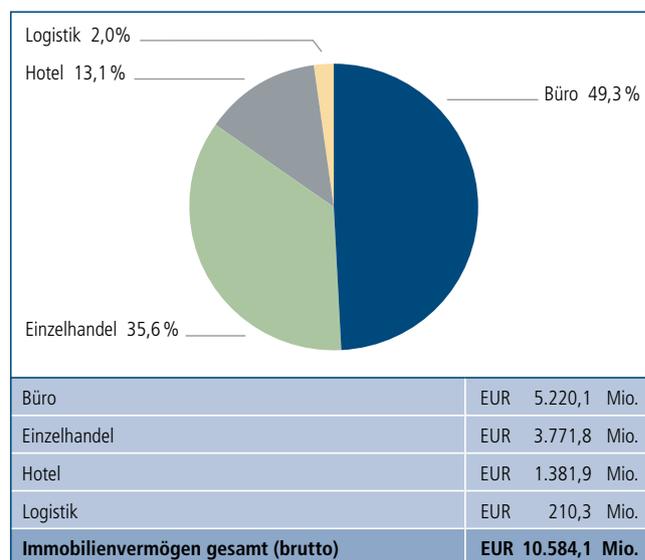
¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹⁾

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	6.403.783.410
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	3.580.996.019
Immobilien gesamt	9.984.779.429
Liquidität	3.328.568.937
Kreditvolumen	–113.849.810
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	12.199.498.557

¹⁾ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes¹⁾



¹⁾ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	5.951.332.133	302.900.000	1.378.000.000	450.407.181	290.750.000	282.908.150	687.000.000	1.240.765.091	10.584.062.556
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹⁾	310.468.052	4.933.291	62.688.439	25.607.698	14.544.250	15.279.289	43.170.011	75.188.373	551.879.401
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	187.642.974	9.424.558	104.380.031	859.175	—	100.000	—	43.043.333	345.450.071
Sonstige positive Wertveränderungen	67.420.567	5.877.904	5.887.042	—	—	—	1.366.812	7.181.759	87.734.084
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-44.500.935	—	-1.965.000	-1.984.304	-500.000	—	-7.259.469	-9.683.786	-65.893.494
Sonstige negative Wertveränderungen	-59.627.292	—	-7.868.569	-330.896	—	-4.091.551	-17.120.319	-52.086.294	-141.124.921
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	143.142.040	9.424.558	102.415.031	-1.125.130	-500.000	100.000	-7.259.469	33.359.548	279.556.578
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	7.793.275	5.877.904	-1.981.527	-330.896	—	-4.091.551	-15.753.508	-44.904.535	-53.390.837

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹⁾ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹⁾ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	28,4	65,3	76,5	96,7	66,5	82,7	26,5	42,6	42,6
Handel / Gastronomie	40,3	24,9	5,2	2,1	1,0	4,1	60,3	41,0	33,3
Hotel	18,0	—	11,0	—	24,7	—	5,3	7,8	13,3
Kfz	4,4	3,9	2,6	0,8	2,4	8,6	1,8	6,1	4,1
Industrie (Lager, Hallen) ²⁾	5,7	5,1	0,8	0,1	1,6	3,3	0,4	0,7	3,7
Wohnen	1,3	—	2,8	—	—	—	—	—	1,1
Freizeit	0,5	—	—	—	—	—	5,0	—	0,7
Andere	1,4	0,7	1,1	0,3	3,8	1,2	0,6	1,8	1,3

¹⁾ Jahresnettomiettertrag.

²⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹⁾ und Vermietungsquoten²⁾ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Groß-britannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote									
Büro	1,5	0,0	20,7	0,0	22,7	3,3	0,0	0,2	6,3
Wohnen	6,4	—	4,5	—	—	—	—	—	5,8
Industrie (Lager, Hallen) ³⁾	3,9	0,0	5,8	7,9	23,5	19,2	27,5	21,3	5,1
Handel / Gastronomie	5,5	0,0	33,4	39,4	0,0	0,0	2,1	0,0	4,6
Freizeit	3,3	—	—	—	—	—	3,9	—	3,7
Kfz	1,8	0,0	3,9	0,0	4,0	2,9	0,9	1,8	2,0
Hotel	0,0	—	0,0	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0
Andere	6,6	1,8	11,2	1,8	13,3	2,2	0,0	3,1	6,7
Vermietungsquote	96,8	100,0	81,8	99,2	83,6	96,4	98,4	99,6	95,3

¹⁾ Jahresbruttomiettertrag.

³⁾ Inkl. Service, Archive und Keller.

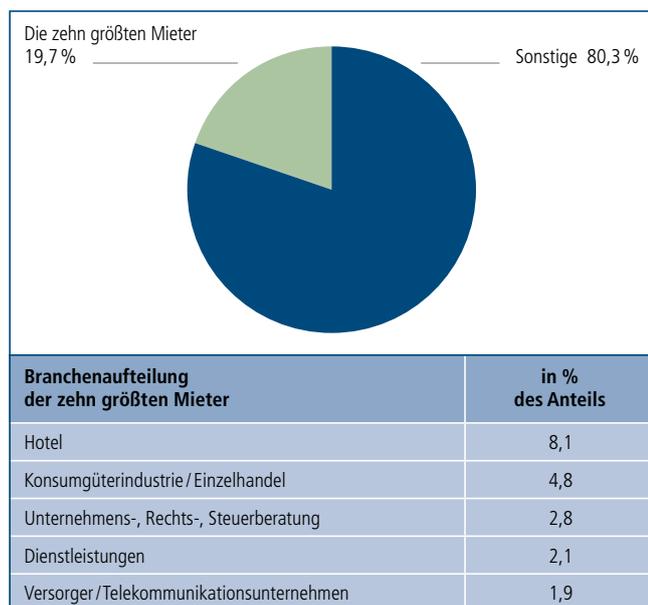
²⁾ Nach Mietertrag.

Restlaufzeit der Mietverträge ¹⁾ (in %)

	Deutschland	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,1	0,6	2,6	0,0	—	0,0	0,0	0,2	0,4
2020	5,1	8,3	12,2	0,1	—	18,6	3,6	8,2	6,2
2021	7,2	6,1	17,5	—	—	16,9	24,0	7,0	9,4
2022	9,5	2,7	15,7	8,7	10,7	11,9	21,2	15,1	11,6
2023	15,9	4,7	2,6	3,8	12,1	11,2	7,4	7,3	11,7
2024	15,7	3,8	1,1	22,1	1,8	26,4	7,7	25,7	14,8
2025	8,6	1,6	14,2	5,7	—	9,1	9,7	5,2	8,3
2026	5,3	0,7	3,2	6,5	—	1,1	8,3	6,8	5,2
2027	4,6	—	23,6	—	—	2,4	6,6	2,6	6,0
2028	3,9	41,8	7,2	—	—	—	2,3	0,2	4,3
2029	4,6	29,7	—	2,9	—	0,3	—	0,1	3,5
2030+	19,6	—	0,1	50,2	75,4	2,0	9,2	21,7	18,6

¹⁾ Jahresnettomietsertrag.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag) ¹⁾



¹⁾ Jahresnettomietsertrag.





1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	878.750.372,58	6,14
1. Vortrag aus dem Vorjahr	564.392.358,62	3,94
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	314.358.013,96	2,20
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-578.023.881,48	-4,04
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-17.934.906,32	-0,13
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	-560.088.975,16	-3,91
Gesamtausschüttung	300.726.491,10	2,10

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 314,4 Mio. Einschließlich des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 564,4 Mio. ist ein Betrag von EUR 878,8 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 17,9 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 560,1 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 300,7 Mio. bzw. EUR 2,10 je Anteil ausgeschüttet.

Am 10.6.2020 erfolgte die Ausschüttung in Höhe von EUR 2,10 je Anteil.

Bis zum 30.6.2020 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

Für die im UnionDepot verwahrten Anteile erfolgt die Wiederanlage der Ertragsausschüttung automatisch und kostenfrei. Die Depotinhaber erhalten hierüber eine Depotabrechnung.

Hamburg, 30. Juni 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Jörn Stobbe
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Volker Noack

2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank Ireland Public Limited	35.999.277,79
BNP Paribas S.A.	53.484.895,52
Commerzbank AG	64.376.281,20
Crédit Agricole Corporate & Investment	10.097.836,82
Deutsche Bank AG	45.888.441,53
J.P. Morgan Securities plc	12.405.688,57
Landesbank Baden-Württemberg	76.299.356,96
Merrill Lynch International Bank Ltd.	140.839.879,46
Morgan Stanley & Co. International	76.479.371,31
UBS AG	112.706.204,75

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	10.000,00
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften	EUR
einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren in EUR	—

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	93,63
Umlaufende Anteile (Stück)	143.203.091

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis, anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von zwei unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie alle drei Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Ferner ist innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstückes mit einem Erbbaurecht der Wert des Grundstückes neu festzustellen. **Bauleistungen** werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Herstellungskosten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis zuzüglich der monatlichen Wertveränderungen aufgrund der monatlichen Vermögensaufstellungen angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis und anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von den unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt.

Hinsichtlich **Liquiditätsanlagen** gilt: Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben. Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, werden grundsätzlich zum Nennwert, Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis des Berichtstichtages angesetzt.

Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden unter Zugrundelegung der von Thomson Reuters und Bloomberg veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

Sicherungsgeschäfte sind zum Berichtsstichtag auf Basis aktueller Devisenkurse bewertet. Jedes im Bestand befindliche Geschäft ist mit dem Wiedereindeckungsbetrag angesetzt, der notwendig wäre, um ein identisches Geschäft am Berichtsstichtag abschließen zu können.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (**zusammengesetzte Vermögensgegenstände**) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹⁾	0,93 %
Erfolgsabhängige Vergütung und / oder eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Gesamtfonds	0,12 %
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	16.520.632,79
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	19,54 %
• davon für die Verwahrstelle	31,24 %
• davon für Dritte	49,22 %
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00 %
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen ²⁾	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	10.770.222,87

¹⁾ Die Gesamtkostenquote (auch als laufende Kosten bezeichnet) drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus; sie ist als Prozentsatz auszuweisen.

²⁾ Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

	Anzahl	Mio. EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung		39,1
• davon feste Vergütung		29,6
• davon variable Vergütung		9,5
Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	368	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger		3,1
• davon an Führungskräfte		3,1
• davon an andere Risikoträger		—
Anzahl Führungskräfte	6	
Anzahl Mitarbeiter	—	

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

In der Union Investment Real Estate GmbH kommen Vergütungssysteme zur Anwendung, welche sich folgendermaßen untergliedern:

- 1) OT¹⁾-Vergütungssystem
- 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger
- 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

zu 1) OT-Vergütungssystem

Das OT-Vergütungssystem gestaltet sich in Anlehnung an den Tarifvertrag für öffentliche und private Banken. Das Jahresgehalt der OT-Mitarbeiter setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Grundgehalt (aufgeteilt auf zwölf Monate)
- Sonderzahlung (13. Gehalt)

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

- Grundgehalt (aufgeteilt auf zwölf Monate)
- kurzfristige variable Vergütungselemente
- langfristige variable Vergütungselemente (für Leitende Angestellte)

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

Das Grundgehalt wird in zwölf gleichen Teilen ausgezahlt. Die Risikoträger erhalten neben dem Grundgehalt eine variable Vergütung nach dem „Risikoträger-Modell“.

Das Risikoträger-Modell beinhaltet einen mehrjährigen Bemessungszeitraum sowie eine zeitverzögerte Auszahlung der variablen Vergütung. Ein Teil der variablen Vergütung wird in sogenannten Co-Investments ausgezahlt, ein weiterer Teil wird in Form von Deferrals (zeitverzögerte Auszahlung über mehrere Jahre) gewährt. Ziel ist es, die Risikobereitschaft der Risikoträger zu reduzieren, indem sowohl in die Vergangenheit als auch in die Zukunft langfristige Zeiträume für die Bemessung bzw. Auszahlung einfließen.

¹⁾ Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsistem.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimits (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	106,15 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	101,45 %

3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Unilmmo: Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Union Investment Real Estate GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht zum 31. März 2020“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „Steuerliche Hinweise“, „Organe und Abschlussprüfer“ sowie „Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Union Investment Real Estate GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Union Investment Real Estate GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens – sofern einschlägig – anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Union Investment Real Estate GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Union Investment Real Estate GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Union Investment Real Estate GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Union Investment Real Estate GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschborn / Frankfurt am Main, 25. Juni 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin



160 kitchen
coffee

4 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im Unilmmo: Deutschland. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 1. Januar 2020.

Der Investmentfonds Unilmmo: Deutschland ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Als Ausnahme von der generellen Körperschaftsteuerbefreiung unterliegen die nachfolgenden Erträge der Körperschaftsteuerpflicht:

- inländische Beteiligungseinnahmen (u. a. inländische Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne, unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG). Aufgrund des Wechsels des Besteuerungsregimes sind stille Reserven, die bis zum 31. Dezember 2017 entstanden sind, steuerfrei, soweit zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie zehn Jahre vergangen sind.
- sonstige inländische Einkünfte i.S.d. § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.v. § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist

Andere Einkünfte, wie etwa unbesicherte aus- und inländische Zinserträge, beispielsweise aus dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge, unterliegen nicht der Besteuerung auf Fondsebene. Neben der Körperschaftsteuerpflicht mit einem Steuersatz von 15 % (bei Immobilienerträgen zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) kann grundsätzlich auch eine Gewerbesteuerpflicht entstehen, wenn die Grenzen des § 15 InvStG überschritten werden.

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Deutschland handelt es sich um einen inländischen Immobilienfonds, da gemäß der Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Soweit gemäß der Anlagebedingungen mindestens 51 % des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 60 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der Gewerbesteuer 30 % der Erträge steuerfrei gestellt werden. Der Unilmmo: Deutschland erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1

Nr. 2 InvStG, sodass den Anlegern die 60 %ige Immobilienteilfreistellung für Zwecke der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer und die 30 %ige Freistellung für Zwecke der Gewerbesteuer gewährt werden kann. Des Weiteren kann ein Werbungskosten- / Betriebsausgabenabzug lediglich in Höhe von 40 % bezogen auf die ungekürzten Aufwendungen für Zwecke der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer und zu 70 % für Zwecke der Gewerbesteuer geltend gemacht werden. Die Teilfreistellungsquote ist grundsätzlich anzuwenden auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne.

Information zur Ermittlung der Vorabpauschale

Für den Fall, dass ein Investmentfonds keine oder nur eine geringe Ausschüttung vornimmt, wird der Anleger mit einer sogenannten Vorabpauschale unter Berücksichtigung der einschlägigen Teilfreistellungsquote besteuert. Diese Pauschale ist eine Bemessungsgrundlage, die eine Mindestertragsbesteuerung in Höhe einer risikolosen Marktverzinsung gewährleisten soll. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen und ist grundsätzlich steuerpflichtig. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt.

Die Vorabpauschale des Unilmmo: Deutschland wird wie folgt errechnet:

$$\begin{aligned} \text{Vorabpauschale}^1 &= \text{Basisertrag} - \text{Ausschüttung des Kalenderjahres} \\ \text{Basisertrag}^2 &= 70 \% \text{ des Basiszinses} \times \text{Rücknahmepreis der Fondsanteile zum Beginn des Kalenderjahres} \end{aligned}$$

Der Basiszins, der immer auf den ersten Börsentag des Jahres errechnet wird, betrug am 2.1.2020 0,07 %.

Basiszins (2020)	0,070 %
70 % vom Basiszins	0,049 %
× Wert des Fondsanteils am Jahresanfang	EUR 93,28
= Basisertrag	EUR 0,0457 ³⁾

Basisertrag	EUR 0,0457
./. Ausschüttung je Anteil	EUR 2,10
= Vorabpauschale	EUR 0,00

¹⁾ Hinweis: Die Vorabpauschale kann niemals negativ werden.

²⁾ Hinweis: Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt.

³⁾ Abhängig von der Wertentwicklung der Anteile bis zum 31.12.2020 kann dieser Wert noch sinken, jedoch nicht ansteigen, siehe Fußnote 2.

Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen inländischen Immobilienfonds handelt, sind 60 % der Vorabpauschale steuerbefreit.

Für die Vornahme der Besteuerung der Vorabpauschale hat der Anleger den abzuführenden Steuerbetrag seiner depotführenden Stelle bereitzustellen. Soweit der Anleger vor dem Zufluss der Vorabpauschale nicht widersprochen hat, ist die depotführende Stelle ermächtigt, den abzuführenden Steuerbetrag von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto wie einen mit dem Anleger vereinbarten Kontokorrentkredit für dieses Konto einzuziehen. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung nicht nachkommt und den Betrag der abzuführenden Steuer nicht der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung stellt, hat die depotführende Stelle die Verpflichtung, diesen Vorgang dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Dem Anleger obliegt es in diesem Fall, die Vorabpauschale in seiner Steuererklärung anzugeben.

Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

Eine Änderung fehlerhaft veranlagter Körperschaftsteuer des Investmentfonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann – im Falle einer für den Investmentfonds steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur – zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast indirekt über den Investmentfonds aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Investmentfonds investiert war.

Umgekehrt kann der Fall eintreten, dass dem Anleger indirekt eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur der Körperschaftsteuer des Investmentfonds für das aktuelle Geschäftsjahr oder für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Investmentfonds beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor der Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Ermittlung der steuerlichen Werte für Zwecke der Erbschaftsteuer erfolgt auf der Grundlage des am Todestag des Erblassers geltenden Rücknahmepreises. Für Zwecke der Schenkungsteuer erfolgt die Ermittlung der steuerlichen Werte auf der Grundlage des am Schenkungstag geltenden Rücknahmepreises.

Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Information zu ausländischen Quellensteuern

Auf ausländische Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Information zur Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

Hat der inländische steuerpflichtige Anleger seinem depotführenden Kreditinstitut (UnionDepot oder inländisches Wertpapierdepot) rechtzeitig vor der Ausschüttung einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) vorgelegt, kann auf den Steuerabzug verzichtet werden. Die NV-Bescheinigung wird auf Antrag vom zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers ausgestellt und für eine Dauer von maximal drei Jahren erteilt. Wurde eine NV-Bescheinigung vorgelegt, erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne unterliegen bei den Anlegern mit Anteilen im Privatvermögen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer, soweit sie zusammen mit den übrigen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerpauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801 bei Einzel- und EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen übersteigen. Grundsätzlich unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Sofern der Investmentfonds bestimmte Anlagegrenzen erfüllt, können Anleger einen Teil ihrer Einkünfte aus dem Investmentfonds steuerfrei vereinnahmen (sogenannte Teilfreistellung).

Die von der depotführenden Stelle einbehaltene und an das Finanzamt abgeführte Kapitalertragsteuer besitzt für den Anleger grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass die Einkünfte aus Kapital-

vermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Zusätzlich werden durch die depotführenden Stellen Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Soweit der persönliche Steuersatz weniger als 25 % beträgt, können die Einkünfte aus Kapitalvermögen freiwillig in der Einkommensteuererklärung zur Vornahme der sogenannten „Günstigerprüfung“ angegeben werden. Hierbei berechnet das Finanzamt, ob der persönliche Steuersatz niedriger ist als der Abgeltungssatz von 25 %. Soweit der persönliche Steuersatz niedriger als 25 % ist, wendet das Finanzamt den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an.

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Deutschland in einem ausländischen Depot realisiert worden ist, sind diese Einkünfte aus Kapitalvermögen innerhalb der Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer unterwirft das Finanzamt die Einkünfte dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem Unilmmo: Deutschland sind aus Sicht des Anlegers Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Da der Unilmmo: Deutschland die steuerlichen Voraussetzungen für einen inländischen Immobilienfonds erfüllt, sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Bei einer Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Deutschland nach dem 31. Dezember 2017 unterliegt der Veräußerungsgewinn der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Dieses Besteuerungsverfahren gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und aufgrund der Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 angeschaffte Anteile. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind in der Vergangenheit gezahlte Vorabpauschalen veräußerungsgewinnmindernd zu berücksichtigen.

Bezüglich Veräußerungsgewinnen aus Verkäufen von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die aufgrund der

Investmentsteuerreform zum 31. Dezember 2017 fiktiv veräußert und zum 1. Januar 2018 fiktiv neu angeschafft worden sind, ist zu beachten, dass Gewinne aus der fiktiven Veräußerung zum 31. Dezember 2017 zu versteuern sind, falls diese Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teilfreistellungsquote beträgt beim Unilmmo: Deutschland 60 %, da es sich um einen inländischen Immobilienfonds handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für den Unilmmo: Deutschland – in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer vor. Dieser Steuerabzug kann durch einen ausreichend hohen Freistellungsauftrag bzw. durch Vorlage einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Bei einem Veräußerungsverlust aus der Veräußerung eines Anteils nimmt die depotführende Stelle – unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungsquoten – eine unterjährige Verlustverrechnung mit Veräußerungsgewinnen vor, soweit diese bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr erzielt werden. Veräußerungsverluste sind insoweit nur mit Veräußerungsgewinnen verrechenbar.

Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Ausschüttungen des Unilmmo: Deutschland unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen inländischen Immobilienfonds handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Die Ausschüttungen unterliegen einem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote.

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls der Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen inländischen Immobilienfonds handelt, sind die Vorabpauschalen entsprechend

der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Die Vorabpauschalen unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote.

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen der Einkommen- bzw. der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die während der Besitzzeit gezahlten Vorabpauschalen vom Veräußerungserlös abzuziehen. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen inländischen Immobilienfonds handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Bei einem Veräußerungsverlust ist dieser in Höhe der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote nicht abzugsfähig. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen unterliegen im Regelfall nicht dem Kapitalertragsteuerabzug.

Zusammenfassende Information über die steuerlichen Folgen von Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen betrieblicher Anleger

Die steuerliche Behandlung von Ausschüttungen/Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen bei betrieblichen Anlegern ist abhängig vom steuerlichen Status des investierten Anlegers. Nachfolgend erfolgt eine synoptische Darstellung der steuerlichen Behandlung von Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinnen für verschiedene betriebliche inländische Anleger.

Qualifikation des Anlegers	Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen
Einzelunternehmer	25 %iger Kapitalertragsteuerabzug zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Anwendung des Teileinkünfteverfahrens innerhalb der Einkommen- und gegebenenfalls der Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote		
Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen	Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote		Kein Kapitalertragsteuerabzug
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote		
Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote, soweit handelsrechtlich keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen aufgebaut wird, die steuerlich anzuerkennen ist		
Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote		
Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		
Weitere steuerbefreite Anleger, beispielsweise Pensions-, Sterbe- und Unterstützungskassen, soweit die im KStG normierten Anforderungen durch den Anleger erfüllt werden	Kein Kapitalertragsteuerabzug		
	Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei		



Information für nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Soweit ein nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtiger Anleger seine Fondsanteile in einem Depot einer inländischen depotführenden Stelle verwahrt, entfällt ein Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile, soweit dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland nachweist. Weist dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland der depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1.1.2008 unterliegen deutsche Immobiliensondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich belegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für ausländische Sondervermögen unter bestimmten Voraussetzungen die Befreiung von dieser 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobiliensondervermögen nicht mit französischen Immobiliensondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Unilmmo: Deutschland nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1.1. eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1.1. eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Unilmmo: Deutschland am 1.1. eines Jahres eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Zustimmungserklärung zur Offenlegung des Beteiligungsverhältnisses gegenüber den französischen Steuerbehörden zuzusenden. Wenn Ihre Beteiligung am 1.1. weniger als 5 % beträgt und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt, hat diese Benennung für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie für Sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten gegenüber den französischen Steuerbehörden aus. Falls Ihre Beteiligungsquote am 1.1. 5 % oder mehr beträgt oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich halten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls steuerpflichtig und

müssen für die Steuerbefreiung eine eigene Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden abgeben.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so z.B. für börsennotierte Gesellschaften, bestimmte Versorgungswerke usw. Darüber hinaus fallen natürliche Personen grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich der französischen 3 %-Steuer. In diesen Fällen ist die Abgabe einer eigenen Erklärung nicht erforderlich. Für weitere Informationen über die Befreiungstatbestände empfehlen wir, sich bei Bedarf mit einem (auf französisches Steuerrecht spezialisierten) Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Anlegerinformation österreichische Abzugsteuer

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich – unabhängig von deren Höhe – 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal EUR 2.000 in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der entsprechende Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Freibetrag. Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) für das am 31.3.2020 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,0845 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit dem Jahr 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich, für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

5 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70/EMPORIO
20355 Hamburg

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.

Eigenmittel:
EUR 113,552 Mio.

(Stand: 31.12.2019)

Verwahrstelle

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
Platz der Republik
60265 Frankfurt/Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel:
EUR 18.464 Mio.

(Stand: 31.12.2019)

Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3–5
65760 Eschborn

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender bis 31.12.2019)
Jörn Stobbe (Vorsitzender seit 1.1.2020)
Martin J. Brühl
Volker Noack

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

Jens Wilhelm,
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

Hans Joachim Reinke,
stellv. Vorsitzender,
Vorsitzender des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

Prof. Dr. Raimond Maurer,
Lehrstuhl für Investment,
Portfolio Management und Alterssicherung
(Fachbereich Wirtschaftswissenschaften),
Johann Wolfgang Goethe-Universität,
Frankfurt/Main

Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Dortmund
(bis 30.6.2019)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2019)

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2019)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster

Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Bernd Fischer-Werth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Wiesbaden
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg
(seit 1.7.2019)



Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(bis 30.6.2019)

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.6.2019)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Oec. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Thore Simon,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover
(seit 1.7.2019)

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 20.9.2019)

Fritsch REVAC GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 20.9.2019)

Dipl.-Volkswirtin Ewa Hasenbein,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Königstein / Taunus
(bis 30.6.2019)

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

M.Sc. / Dipl.-Ing. Tobias Neuparth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn

Dipl.-Betriebswirt / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christoph Pölsterl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Savills Immobilien Beratungs-GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Christian Glock,
registrierter Sachverständiger,
Frankfurt / Main

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 20.9.2019)

Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Sachverständige Anke Stoll,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Hamburg

Dr.-Ing. Martin Töllner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover

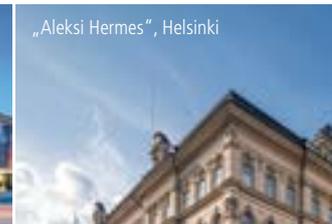
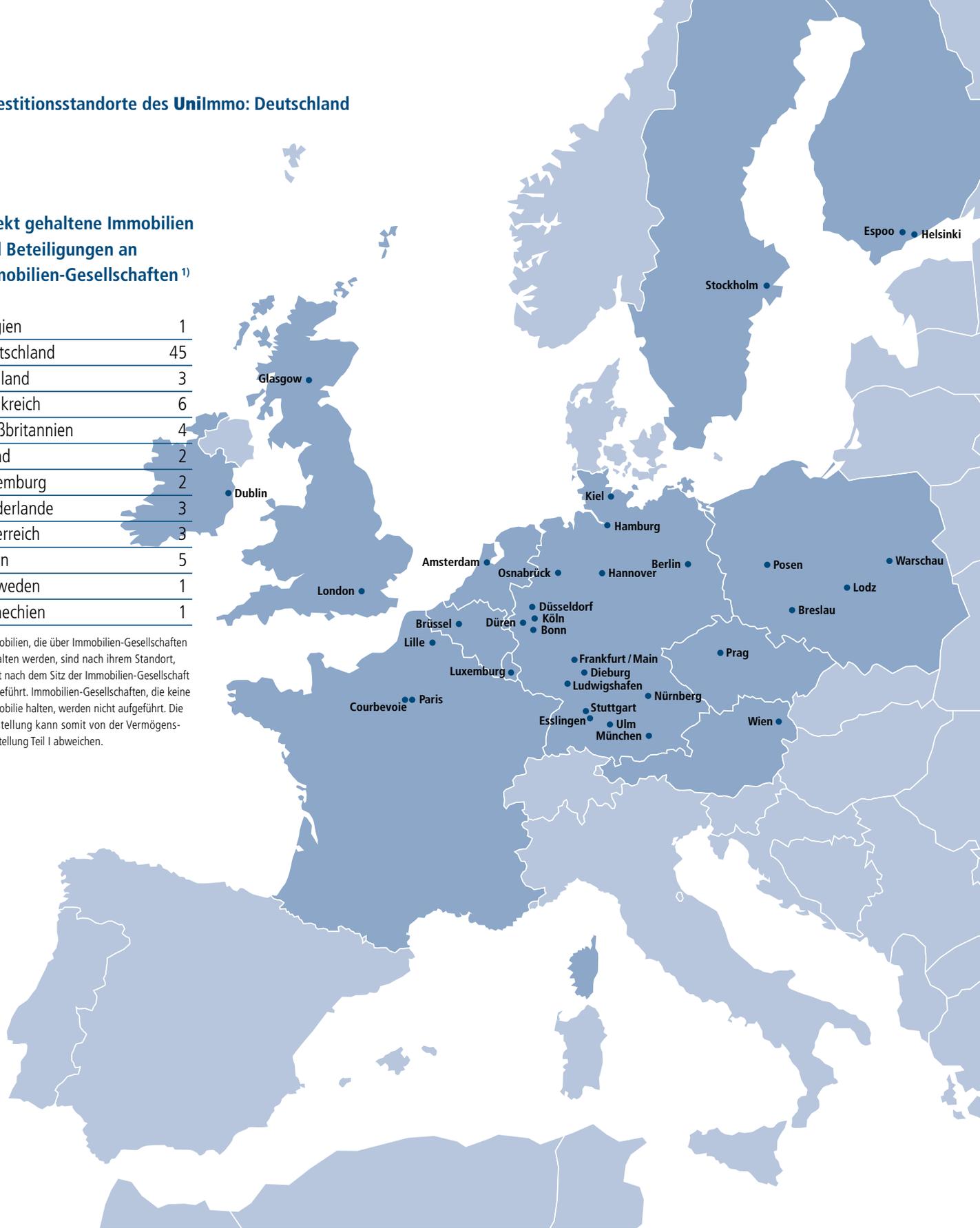
Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Darmstadt

Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland

Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹⁾

Belgien	1
Deutschland	45
Finnland	3
Frankreich	6
Großbritannien	4
Irland	2
Luxemburg	2
Niederlande	3
Österreich	3
Polen	5
Schweden	1
Tschechien	1

¹⁾ Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, sind nach ihrem Standort, nicht nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft aufgeführt. Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten, werden nicht aufgeführt. Die Darstellung kann somit von der Vermögensaufstellung Teil I abweichen.



Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg
Telefon: + 49 - 40 - 34919 - 0
Telefax: + 49 - 40 - 34919 - 4191
E-Mail: service@union-investment.de
Internet: www.union-investment.de/realestate

000276 06.20/4.000