

Unimmo: Deutschland

Jahresbericht zum 31.3.2021



Unimmo: Deutschland auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 550

ISIN: DE0009805507

| Kennzahlen zum | | 31.3.2021 | | 31.3.2020 |
|--|-----|-----------------|-----|-----------------|
| Fondsvermögen (netto) | EUR | 14.127,4 Mio. | EUR | 13.408,2 Mio. |
| Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹ | EUR | 11.481,0 Mio. | EUR | 10.584,1 Mio. |
| • davon direkt gehalten | EUR | 7.242,8 Mio. | EUR | 6.658,4 Mio. |
| • davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ² | EUR | 4.238,2 Mio. | EUR | 3.925,7 Mio. |
| Anzahl direkt gehaltener Immobilien | | 57 | | 55 |
| Anzahl Immobilien-Gesellschaften | | 35 ³ | | 26 ⁴ |
| Gebundene Mittel (gesamt) ⁵ | EUR | 1.763,3 Mio. | EUR | 1.441,0 Mio. |
| Gesamtliquidität | EUR | 3.098,7 Mio. | EUR | 3.242,0 Mio. |
| Freie Liquidität | EUR | 1.335,4 Mio. | EUR | 1.800,9 Mio. |
| Fremdfinanzierungsquote | | 2,4% | | 1,5% |
| Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag) | | 96,0% | | 95,3% |
| Ausgabepreis | EUR | 97,74 | EUR | 98,31 |
| Anteilwert (Rücknahmepreis) | EUR | 93,09 | EUR | 93,63 |
| Renditekennzahlen⁶ | | | | |
| Bruttoertrag ⁷ | | 4,4% | | 5,2% |
| Nettoertrag ⁷ | | 3,4% | | 4,0% |
| Wertveränderung ⁷ | | 0,3% | | 2,2% |
| Liquidität | | 0,6% | | -0,7% |
| Anlageerfolg ⁸ | | 1,7% | | 3,1% |
| Sonstige Kennzahlen | | | | |
| Ankäufe ⁹ | | 12 | | 9 ¹⁰ |
| Verkäufe ⁹ | | 1 | | 6 |
| Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich | EUR | 788,2 Mio. | EUR | 304,7 Mio. |
| Gesamtkostenquote ¹¹ | | 0,93% | | 0,93% |
| Ausschüttungsstichtag | | 10.6.2021 | | 10.6.2020 |
| Ausschüttung je Anteil | EUR | 1,15 | EUR | 2,10 |
| Anlageerfolg je Anteil | EUR | 1,56 | EUR | 2,83 |
| Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸ | | 2,69% p. a. | | 2,92% p. a. |
| Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig) ¹² | EUR | 0,4600 | EUR | 0,8400 |
| Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹² | EUR | 0,1150 | EUR | 0,2100 |

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

³ Davon zwölf Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

⁴ Davon drei Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

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

⁶ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2020 / 2021 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 15.

⁷ Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

⁸ Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

⁹ Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis An- und Verkäufe“, Seite 62.

¹⁰ Davon eine Gesellschaft, die seit 1.12.2019 nicht mehr unter „Sonstige Vermögensgegenstände“, sondern wieder als Immobilien-Gesellschaft geführt wird.

¹¹ 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.

¹² Einzelheiten ab Seite 82 unter „Steuerliche Hinweise“.

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

Jahresbericht¹

zum 31. März 2021
des Unilmmo: Deutschland

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| I Bericht der Geschäftsführung | 4 |
| II Jahresbericht | 8 |
| 1 Tätigkeitsbericht | 8 |
| 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte | 8 |
| 1.2 Portfoliostrategie | 10 |
| 1.3 Immobilienaktivitäten | 11 |
| 1.4 Fondsvermögen (netto) | 14 |
| 1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung | 14 |
| 1.6 Renditekennzahlen | 15 |
| 1.7 Portfoliostruktur Immobilien | 17 |
| 1.8 Portfoliostruktur Liquidität | 22 |
| 1.9 Portfoliostruktur Kredite | 23 |
| 1.10 Devisenkursicherung | 23 |
| 1.11 Risikobericht | 25 |
| 2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre | 27 |
| 3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung | 28 |
| 3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung | 28 |
| 3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis | 34 |
| 3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe | 62 |
| 3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht | 62 |
| 3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 63 |
| 4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind | 65 |
| 5 Ertrags- und Aufwandsrechnung | 66 |
| 6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen | 70 |
| 7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen | 71 |
| 8 Anhang | 73 |
| 9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 78 |
| III Sonstiges | 82 |
| 1 Steuerliche Hinweise | 82 |
| 2 Organe und Abschlussprüfer | 88 |
| 3 Investitionsstandorte | 91 |



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

Fotos in diesem Bericht:
Saragossa, Travesia de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“ (Spanien)

¹ Zeitraum 1.4.2020–31.3.2021

I Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Deutschland hat das Geschäftsjahr 2020 / 2021 mit einem erneut positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Anlageerfolg unseres Fonds mit Investitionsschwerpunkt Deutschland liegt, berechnet auf die zurückliegenden zwölf Monate, zum 31.3.2021 bei 1,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag: 31.3.2020) hatte der Anlageerfolg 3,1 % betragen.

In einem eher verhaltenen konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Deutschland eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Zum Berichtstichtag weist das Portfolio mit 92 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über 13 europäische Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 56,3 % seines Immobilienvermögens in Deutschland auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro (51,7 %), Einzelhandel (34,0 %), Hotel (12,3 %) und Logistik (1,9 %) 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 788,2 Mio. gegenüber einem Mittelaufkommen von EUR 304,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich gegenüber dem Anfang des Geschäftsjahres um 5,3 % von EUR 13.408,2 Mio. auf EUR 14.127,4 Mio. Zum Berichtstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.335,4 Mio., was 9,5 % 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 Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Ankauf von zwei Bürogebäuden in Hamburg und München sowie die Unterzeichnung des Kaufvertrags für eine Wohnprojektentwicklung in Helsinki (Finnland) weiter ausgebaut. Durch eine Arrondierung in Courbevoie (Frankreich) ist es gelungen, weitere Gesellschaftsanteile an einem Bestandsobjekt zu erwerben. Des Weiteren ist der Nutzen-Lasten-Übergang für ein Einzelhandelsobjekt in Saragossa (Spanien) erfolgt. Insgesamt wurden rund EUR 1.162 Mio. (inklusive Anschaffungskosten) in Immobilien investiert.

Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtstichtag bei 96,0 %. 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.

Im aktuellen Scope-Rating vom 9.6.2021 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 globale Verbreitung des Coronavirus und seiner hochinfektiösen Mutationen hat zu teilweise deutlichen Einschnitten der wirtschaftlichen Aktivität geführt. Weltweit sind länderspezifisch unterschiedlich strenge behördliche Auflagen in Kraft getreten. Im Berichtszeitraum befanden sich viele europäische Länder zum wiederholten Male im Lockdown. Gleichzeitig wurden bereits mit Ausbruch der Pandemie umfangreiche staatliche Unterstützungsprogramme für betroffene Unternehmen und Privatpersonen



verabschiedet. Zudem starteten weltweit Impfprogramme gegen das Coronavirus.

Die Immobilienmärkte befinden sich nach wie vor in einer vergleichsweise robusten Position. Niedrige Leerstände und moderate Fertigstellungsvolumina neuer Flächenangebote bilden die Grundlage für eine weiterhin stabile Entwicklung. Zudem erzielen die Immobilien grundsätzlich attraktive Mieteinnahmen, die sich mit der Rückkehr zur Normalität auch wieder deutlich bemerkbar in der Fondspreisentwicklung niederschlagen werden. Unsere Bestandsmanager sind mit Mietern, die stärker von der Krise getroffen sind, zudem im kontinuierlichen Austausch und suchen im Sinne unserer Anleger nach zufriedenstellenden Lösungen für beide Seiten. Die Auswirkungen der Pandemie sind aktuell vor allem individuell und objektspezifisch zu managen.

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 auf die Flächennachfrage zeigen.

Das Arbeiten im Homeoffice hat während der Pandemie erheblich an Bedeutung gewonnen. Jedoch werden klassische Büroarbeitsplätze keineswegs zum Auslaufmodell. Langfristig gesicherte Büroflächen werden für Unternehmen in Zukunft weiterhin wesentlicher Bestandteil eines hybriden Arbeitsplatz-Ökosystems sein: als Ankerfläche für Markenidentität, Talentmagnet und für die Ausführung

unabhängiger Präsenzfunktionen. Diese Ankerflächen werden ergänzt um flexible, mobile und zunehmend digitalbasierte Arbeitsplatzmodelle in einem Verhältnis, das sich branchenabhängig in den kommenden Jahren herausbilden wird.

Büroobjekte in guten bis sehr guten Lagen und mit einer attraktiven Anbindung an den ÖPNV dürften auch in der aktuellen weltwirtschaftlichen Krisenphase auf der Nachfrageseite eine sehr stabile Entwicklung zeigen und robust durch die Krise kommen.

Das **Einzelhandelssegment** leidet besonders stark unter dem coronabedingten Lockdown. Insbesondere Läden des nicht täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Bekleidungsgeschäfte oder Einrichtungshäuser, verzeichnen deutliche Umsatzeinbußen. Ein Teil der Umsätze hat sich zudem in Richtung des Onlinehandels verschoben, wovon der Logistiksektor wiederum profitiert. Mögliche Konsolidierungen im Einzelhandel und damit temporäre Mietertragsausfälle oder auch Leerstände können angesichts der erneuten Lockdowns nicht ausgeschlossen werden.

Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in dominante Shopping-Center investiert, also in die größten und damit auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um künftig von einer sich belebenden Konsumnachfrage profitieren zu können. Shoppens in einem Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität und Zusatzangeboten, wie zum Beispiel Entertainment, wird auch zukünftig gefragt sein.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risiko-diversifikation gegeben. Zugleich leidet die Assetklasse aber aufgrund der Reisebeschränkungen stark unter der globalen Pandemie. Die Rahmenbedingungen und Prognosen ändern sich nahezu wöchentlich, die Branche kann aktuell nur „auf Sicht“ fahren. Wir haben unsere Planung an dieses unsichere Umfeld angepasst und Objektstrategien auf den Prüfstand gestellt. Aufgrund unserer Funktion als Treuhänder und der komplexen Situation gehen wir dabei mit Bedacht vor und suchen nach ausgewogenen Lösungen, die sowohl unsere Anleger als auch unsere Hotelpartner zufriedenstellen. Wir handeln dabei objektbezogen und mit Augenmaß. Um strategisch bedeutsame Hotelbetriebe für die Fonds abzusichern, werden in Teilen individuelle Vereinbarungen getroffen. Fest steht: Die Pandemie hat zu einer unverschuldeten Krise geführt und ist eine zeitlich begrenzte Herausforderung für die Hotellerie, keine strukturelle Krise.

Der **Logistiksektor** wurde nur temporär durch den konjunkturellen Einbruch und die beeinträchtigten Lieferketten negativ beeinflusst, profitiert aber grundsätzlich vom gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung aufgrund der in der Pandemie deutlich gewordenen Anfälligkeit internationaler Lieferketten.

Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich hierbei um ein krisenunabhängiges Grundbedürfnis für jeden Bürger handelt. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei Mietwohnungen im gehobenen Preissegment aufgrund eines in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ausgeprägteren Kostenbewusstseins zu einer etwas geringeren Nachfrage kommen könnte. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment dürfte sich aufgrund der weiterhin bestehenden Angebotsknappheit insbesondere in den durch weiteren Zuzug geprägten Ballungsräumen allerdings stabil zeigen.

Welchen Einfluss die Pandemie 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 2020 / 2021 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Coronavirus wird den Beginn der 2020er Jahre an den Kapitalmärkten entscheidend prägen. Der konjunkturelle Einbruch ist sehr viel tiefer als in der Finanzmarktkrise 2008 und erfolgte in deutlich kürzerer Zeit. Nach den Berechnungen von Union Investment ist das Bruttoinlandsprodukt in der Euro-Zone im Jahr 2020 um 6,8% geschrumpft. Die konjunkturelle Talsohle dürfte jedoch bereits im zweiten Quartal 2020 erreicht worden sein. Die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch und verbessern die mittelfristige Perspektive. Durch eine ab Mitte des Jahres 2021 einsetzende nachhaltige Erholung sollten die Volkswirtschaften wieder auf den Wachstumspfad zurückfinden. Im Zuge der robusten Daten sowie des erwarteten US-Fiskalstimulus hat Union Investment ihre Wachstumserwartungen für die USA auf 5,5% und für den Euro-Raum auf 4,9% für 2021 erhöht.

Eine Prognose über den weiteren Pandemieverlauf ist trotz aller Fortschritte in der Medizin und im generellen Umgang mit Corona sowie den gestarteten Impfprogrammen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Ein wesentlicher Stützpfiler der Krisenbekämpfung sind die Hilfsmaßnahmen von Regierungen und Notenbanken und damit eine Abkehr von der Austerität. Auch künftig wird der wirtschaftspolitische Fokus auf Wachstumsförderung und nicht auf Bekämpfung öffentlicher Haushaltsdefizite liegen. Um die Tragfähigkeit der weltweiten Staatsschulden zu gewährleisten, ist aber eine fortgesetzte geldpolitische Unterstützung unerlässlich. Die Zentralbanken werden ihre Gläubigerrolle im Markt für Staatsanleihen ausbauen und auf Jahre hinaus die Renditen drücken. Die Inflationsbekämpfung rückt zwar nicht in den Hintergrund, die Zentralbanken werden aber temporär auch höhere Inflationsraten zulassen. Für die Geldpolitik steht dabei unterstützend zur Fiskalpolitik weiter die Förderung des Wachstums im Fokus. Mit Anhebungen der Leitzinsen ist dieses Jahr weder in den USA noch im Euro-Raum zu rechnen.

An den Anleihenmärkten bleiben aus diesem Grund die kurzfristigen Zinsen durch die Notenbanken fest verankert, während die langfristigen Renditen im Zuge der sich verbessernden Konjunktur tendenziell ansteigen dürften. Die starke Bewegung seit Februar 2021 sollte sich aber abschwächen, sodass Union Investment zum Jahresende 2021 für zehnjährige Bundes- bzw. US-Staatsanleihen Renditen von -0,1 bzw. +1,9% erwartet.

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 Umweltmanagementsystems 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 und UNPRI 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.

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

Hamburg, im Juni 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



Jörn Stobbe

II Jahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Corona-Pandemie führte im Jahr 2020 zu einem deutlichen Einbruch der weltweiten Konjunktur. Auf den Immobilien-Investmentmärkten machte sich dies insbesondere zwischen März und September durch eine spürbare Investorenzurückhaltung, ein deutlich verringertes Angebot an Kaufobjekten und folglich einen Rückgang der Transaktionsaktivität bemerkbar. Am Ende des Jahres 2020 lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 467,1 Mrd. und somit 31,0 % unter dem sehr hohen Wert des Vorjahres.

Deutsche Büromärkte

Auf den fünf größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München machte sich die Corona-Pandemie im Jahr 2020 durch eine rückläufige Flächennachfrage und einen Rückgang der Mietvertragsabschlüsse bemerkbar. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle ging der summierte Flächenumsatz der Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahr um 31,6 % zurück. Weiterhin blieb die Neubautätigkeit im vergangenen Jahr erneut relativ moderat und die Flächenverfügbarkeit in den Bestlagen der deutschen Immobilienhochburgen war nach wie vor gering. Trotz der gesunkenen Nachfrage registrierten die fünf Top-Standorte zum Jahresende lediglich eine durchschnittliche Leerstandsrate von 4,4 %. Vor diesem Hintergrund entwickelten sich die Spitzenmieten im Jahr 2020 an drei der fünf Standorte gegenüber dem Vorjahr stabil, während Hamburg und Berlin sogar ein weiteres Mietpreiswachstum von 6,9 % bzw. 2,7 % verzeichnen konnten.

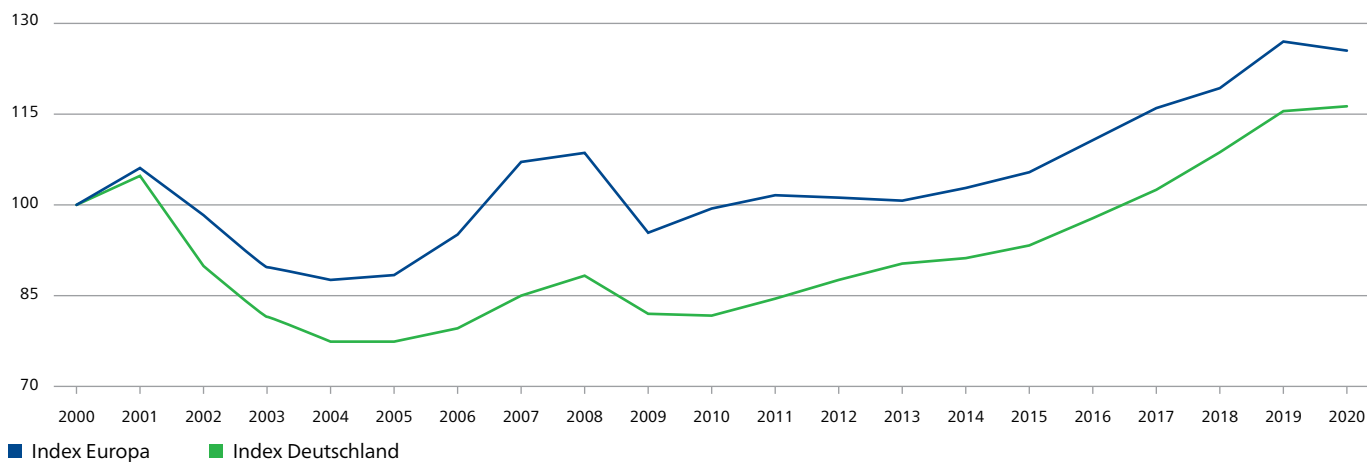
Europäische Büromärkte

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten agierten die Mieter im Jahr 2020 vielfach zurückhaltend und die Vermietungsleistung ging aufgrund der Coronakrise im Jahresvergleich zurück. Dennoch profitierten viele europäische Bürostandorte von einer jahrelangen Angebotsknappheit. Obwohl die durchschnittliche Leerstandsrate auf den zwölf bedeutendsten Büromärkten zum Jahresende 2020 leicht anstieg, lag sie mit einem Wert von 7,8 % im historischen Kontext weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau. Die somit vielerorts nach wie vor begrenzte Verfügbarkeit von modernen Flächen in zentralen Lagen stützte das Spitzenmietniveau, das sich in Europa trotz der Coronakrise im Jahresvergleich weitgehend stabil entwickelte. Lediglich London, Madrid und Stockholm registrierten im Jahresverlauf leichte Mietpreisrückgänge, wohingegen Paris sogar ein deutliches Plus von 8,1 % verzeichnen konnte.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Im Jahresverlauf 2020 waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den europäischen Einzelhandelsmärkten deutlich zu spüren. Da es in den meisten Ländern Lockdowns gab, sanken die Kundenfrequenzen und Umsätze temporär. Von der Pandemie profitieren konnte der Lebensmitteleinzelhandel, in diesem Segment stiegen die Umsätze zum Teil deutlich. Gleiches galt auch für den Onlinehandel, der ebenfalls im vergangenen Jahr von der Krise profitierte. Vor diesem Hintergrund war eine Korrektur der Mietpreise bei Einzelhandelsflächen in vielen europäischen Metropolen zu beobachten. Stabil zeigten sich die Einzelhandelsmieten in London und Oslo.

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



Quellen: Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

¹ Index-Basisjahr 2000.

Die Corona-Pandemie war auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten spürbar. Bedingt durch den Lockdown und die Zurückhaltung der Konsumenten war der Umsatz im stationären Einzelhandel niedriger als im Vorjahr. Profitiert von der Krise haben in Deutschland ebenfalls der Lebensmitteleinzel- und der Onlinehandel. Die Spitzenmieten zeigten sich in den großen deutschen Metropolen im Jahresverlauf 2020 dennoch stabil, während in kleineren Städten leicht nachgebende Einzelhandelsmieten registriert wurden.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen sorgten im Jahr 2020 auf den europäischen Hotelmärkten für einen weitgehenden Einbruch der Nachfrage. Teilweise sahen sich Hotels aufgrund äußerst niedriger Belegungsraten zu temporären Schließungen gezwungen. Einige Feriendestinationen zeigten während der Sommerferienzeit aber eine Erholung der Auslastung und des Zimmererlöses. Im Durchschnitt über die bedeutenden Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien wurde im Jahr 2020 dementsprechend ein Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 77,7 % gegenüber dem Vorjahr registriert.

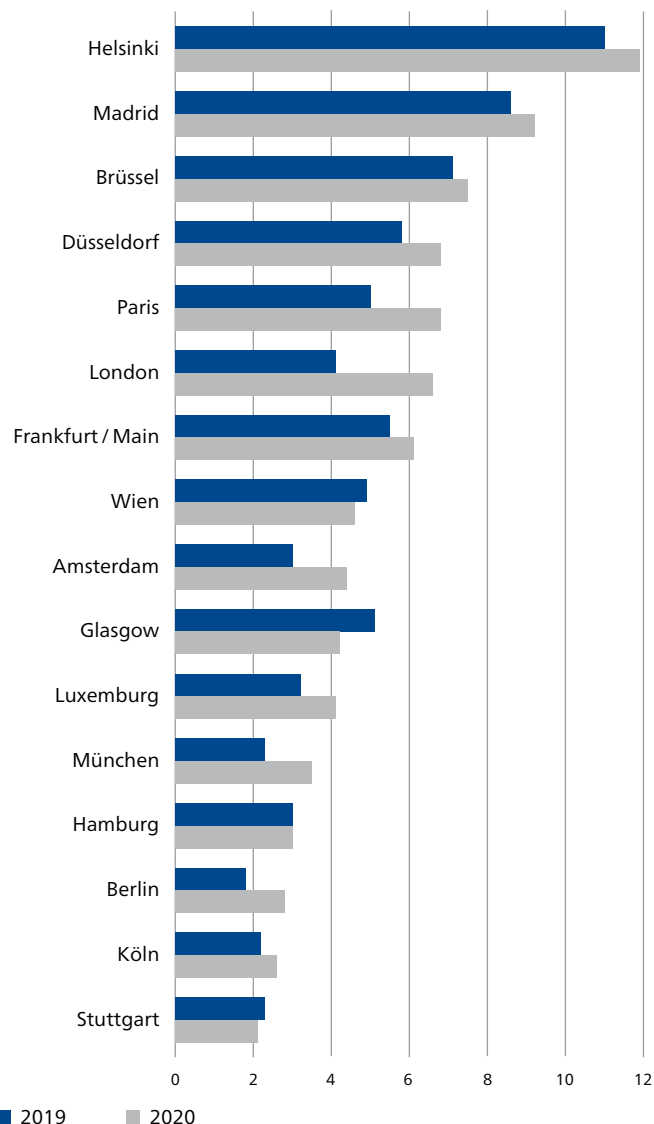
Die Nachfrage auf den deutschen Hotelmärkten brach im Jahr 2020 im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen nahezu vollständig ein. Einige Feriendestinationen zeigten während der Sommerferienzeit eine Erholung der Auslastung und des Zimmererlöses, wovon die fünf größten deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München aber kaum profitieren konnten. Im Schnitt verzeichneten diese fünf Hotelmärkte einen Rückgang des RevPAR um 69,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Immobilien-Investitionsmärkte

Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte wurden im Jahr 2020 stark durch die weltweite Corona-Pandemie beeinträchtigt. Aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen sowie der daraus resultierenden Reisebeschränkungen ging die Zahl der Immobilien-transaktionen und damit auch das gewerbliche Immobilien-Transaktionsvolumen vor allem im zweiten Quartal stark zurück. Das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2020 lag mit EUR 467,1 Mrd. 31,0 % unter dem Ergebnis des Vorjahres.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien am Jahresende 2020 bei EUR 183,6 Mrd., womit es um 22,0 % geringer ausfiel als im Jahr 2019. In Deutschland wurden im Jahr 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 45,5 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Deutschland (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis.

gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Corona-bedingt lag das Transaktionsvolumen in Deutschland aber dennoch 16,2 % unter dem hohen Wert des Vorjahres.

Ausblick

Trotz des eingeschränkten Transaktionsgeschehens zeigten sich die Immobilienpreise im Jahr 2020 weitgehend stabil. Vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit eines Impfstoffes gegen das Coronavirus sowie der prognostizierten konjunkturellen Erholung wird eine Belebung der Immobilienmärkte in der zweiten Jahreshälfte 2021 angenommen. Auch die

Investmentmärkte werden sich relativ dynamisch entwickeln und die Preise für Immobilien dürften im Jahresverlauf vielerorts steigen.

Geld- und Kapitalmarkt

Die Corona-Pandemie und die zu ihrer Eindämmung in vielen Ländern beschlossenen Notfallmaßnahmen hatten im ersten Quartal 2020 weltweit für einen der schärfsten Einbrüche an den Börsen gesorgt. Gleich zu Beginn des Geschäftsjahres zeigten die massiven Eingriffe der Geld- und Fiskalpolitik jedoch Wirkung und es kam zu einer spürbaren Beruhigung an den Rentenmärkten. Mit den wärmeren Temperaturen im Mai ging die Zahl der Neuinfektionen weiter zurück und es wurden die ersten Lockerungsmaßnahmen verabschiedet. Risikobehaftete Papiere waren daraufhin gefragt und so konnten Anleihen aus den europäischen Peripherieländern größere Zuwächse verzeichnen. Allerdings sorgten sich Anleger zwischenzeitlich um eine mögliche Herabstufung der Kreditwürdigkeit Italiens. Die Einigung der Mitglieder der Europäischen Union auf einen Wiederaufbaufonds ließ diese Sorgen jedoch in den Hintergrund treten und beflügelte die Anleihen aus Peripherieländern. Euro-Staatsanleihen insgesamt waren in der Coronakrise gesucht. Ein zweiter Lockdown im Herbst, Störfaktoren wie der Brexit und ein zunächst nicht verabschiedeter EU-Haushalt sorgten für eine länger anhaltend hohe Nachfrage gegenüber den US-Pendants. Doch ab dem Jahreswechsel 2020 / 2021 konnte sich auch der Euro-Rentenmarkt den steigenden Renditen in den USA nicht mehr entziehen, sodass ein Teil der Gewinne wieder verloren ging. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index verteuerten sich europäische Staatsanleihen im Berichtszeitraum um 2,2 %.

In den USA hätten über den Sommer gute Konjunkturdaten eigentlich die Anleihenurse belasten müssen, wären diese nicht durch die Maßnahmen der US-Notenbank Fed und den Präsidentschaftswahlkampf überlagert worden. Im Mittelpunkt stand dabei die Debatte um ein neuerliches Fiskalpaket, auf das sich Republikaner und Demokraten über Monate hinweg nicht einigen konnten. Die Fed kündigte ein neues Inflationsziel an, nach dem die US-Währungshüter künftig eine Inflation von durchschnittlich 2,0% anstreben. Längere Phasen niedriger Teuerung erlauben damit perspektivisch auch die Inkaufnahme von Phasen mit entsprechend höherer Inflation. Für Enttäuschung sorgte, dass kein Anleihenkaufprogramm verabschiedet wurde. Ab August 2020 begann daher ein Trend zu steigenden US-Renditen, der bis zum Ende des Geschäftsjahres anhielt und dem sich auch die europäischen Märkte letztlich nicht völlig entziehen konnten. Der Renditeanstieg wurde zur Jahreswende durch ein umfangreiches Konjunkturprogramm und die Aussicht auf den Regierungswechsel im Weißen Haus beschleunigt. Einhergehend mit großen

Fortschritten bei der Entwicklung und Zulassung von Corona-Impfstoffen und der Erwartung einer umfassenden Erholung der US-Wirtschaft stiegen die Inflationserwartungen an. Obwohl die Fed an ihrer expansiven Geldpolitik festhielt, war im ersten Quartal 2021 der Zinsanstieg, auch bei den Realzinsen, unübersehbar. US-Schatzanweisungen mit zehn Jahren Laufzeit verzinste sich in der Spitze mit knapp 1,8%. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verloren US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 5,1% an Wert.

Europäische Unternehmensanleihen tendierten freundlich und verzeichneten auf Ebene des ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index ein Plus in Höhe von 8,5%.

1.2 Portfoliostrategie

Der Unilmmo: 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. Der Schwerpunkt liegt aktuell auf Investitionen in Büroimmobilien, vorzugsweise in deutschen Großstädten und Kerneuropa. Zur weiteren Risikodiversifizierung wird die Nutzungsart Wohnen in ausgewählten Ländermärkten aufgebaut. Der Ausbau der Nutzungsart Logistik ist bei Vorliegen attraktiver Ankaufsoportunitäten möglich. Grundsätzlich sieht die Fondsstrategie auch Ankäufe von Hotels und Einzelhandelsimmobilien vor. Bei allen Investitionen soll die Umsetzbarkeit der Nachhaltigkeitsstrategie Berücksichtigung finden.

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

1.3 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde der Immobilienbestand des Unilmmo: Deutschland durch den Ankauf von zwei Bürogebäuden in Hamburg und München sowie die Unterzeichnung des Kaufvertrags für eine Wohnprojektentwicklung in Helsinki (Finnland) weiter ausgebaut. Durch eine Arrondierung in Courbevoie (Frankreich) ist es gelungen, weitere Gesellschaftsanteile an einem Bestandsobjekt zu erwerben. Des Weiteren ist der Nutzen-Lasten-Übergang für ein Einzelhandelsobjekt in Saragossa (Spanien) erfolgt. Insgesamt wurden rund EUR 1.162 Mio. (inklusive Anschaffungskosten) in Immobilien investiert.

Bedingt durch die Corona-Pandemie musste der Verkauf einer Auslandsimmobilie, die aus strategischen Gründen veräußert werden sollte, unterbrochen werden. Es wurde lediglich eine Grundstücksteilfläche (171 m²) eines Bestandsobjekts in Ludwigshafen zugunsten städtischer Infrastrukturverbesserungen verkauft.

Immobilienentwicklungen

Amsterdam, „AMST“

Am 3.7.2020 hat sich Union Investment im Rahmen eines Forward Funding Agreements ein Wohn- und Geschäftsgebäude in Amsterdam (Niederlande) kaufvertraglich gesichert. Die Bauarbeiten haben im Februar 2021 planmäßig begonnen. Bis Januar 2023 entsteht eine Mietfläche von insgesamt rund 21.900 m². Das Projekt besteht aus zwei Gebäudeblöcken: Es entstehen rund 203 Wohnungen und 5.950 m² gewerbliche Mietfläche sowie 114 Pkw-Stellplätze. Der Entwurf zeichnet sich durch eine großzügige und urbane Architektur aus. Das Gebäude entsteht in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof „Amstel Station“. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich im Januar 2023.

Amsterdam, „The Pulse“

Nähere Hinweise unter „Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang“.

Bonn, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 1“

Am 22.12.2018 wurde der Ankauf der 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.

Dublin, „2 Grand Parade“

Am 30.1.2020 erfolgte das Closing für die spekulative Projektentwicklung „2 Grand Parade“ in Dublin (Irland) als Forward Funding mit Zahlung nach Baufortschritt. Sie setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen: Rund ein Drittel der Mietfläche entfällt auf ein historisches, achtgeschossiges Bestandsgebäude aus dem Jahr 1964, das unter Denkmalschutz steht und 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 umfassend saniert. Die verbleibenden zwei Drittel der Mietfläche entfallen auf einen mit dem Bestandsgebäude verbundenen sechsgeschossigen Neubau. Beide Gebäudeteile werden gut belichtete Büroflächen im „Grade-A“ Standard aufweisen. Unter dem Neubauteil wird derzeit die Endstation einer Metro gebaut, die künftig das Stadtzentrum mit dem Flughafen von Dublin verbinden soll. Bereits jetzt besteht mit der direkt im Nordwesten angrenzenden Station der Stadtbahn „Green Line“ eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum. Die Bauarbeiten wurden im März 2020 begonnen und nach behördlich angeordnetem, coronabedingtem, zweimonatigem Baustopp Ende Mai wieder aufgenommen. Die Entkernung des Bestandsgebäudes ist bereits abgeschlossen und Leitungsverlegungen sowie Aushub- und Gründungsarbeiten im Bereich des zukünftigen Neubaus sind im Gange. Die insgesamt rund 10.000 m² Mietfläche sollen bis Ende September 2022 fertiggestellt werden. Die Vermarktungsaktivitäten starteten im Frühjahr 2021.

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

Der projektierte 100 Meter hohe Büroturm im Bankenviertel von Frankfurt / Main ist Teil der Quartiersentwicklung „FOUR Frankfurt“, die insgesamt vier Hochhäuser umfasst und im Juni 2018 beurkundet wurde. Zur Fertigstellung, die für Ende 2023 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 20 % mit E-Ladestationen ausgerüstet werden. Der Vorvermietungsstand liegt aktuell bei 40 %. Für die restlichen Flächen besteht nach Fertigstellung eine Mietgarantie von zwölf Monaten. Die Gründungsarbeiten sind abgeschlossen, die viergeschossige Tiefgarage ist zu rund 20 % ausgeführt. Der Hochbau startet 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 an der Ecke Clyde Street / Dixon Street umfasst zwei Hotels: Für die unter den Marken „Clayton“ und „Adagio“ gemanagten Häuser 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 Fluss Clyde, dessen Uferzone durch private Baumaßnahmen und die geplante Gestaltung der öffentlichen Wege eine Aufwertung erhalten wird. Nach dem coronabedingten behördlich angeordneten Baustopp in Schottland von Ende März 2020 bis Ende Mai 2020 wurden die Bauarbeiten unter Einhaltung entsprechender Hygieneanforderungen wieder aufgenommen. Unter diesen Bedingungen kann bis dato allerdings keine hundertprozentige Bauleistung erbracht werden. Hierdurch ergibt sich eine Verschiebung der Eröffnung der Hotels auf Mitte 2022.

Ankäufe

Courbevoie, „Maison de la Défense“ (Arrondierung)

Am 17.12.2020 unterzeichnete Union Investment den Kaufvertrag für weitere Mietflächen (5.571 m²) des Bürogebäudes „Maison de la Défense“ in Courbevoie bei Paris (Frankreich). Damit hält Union Investment nun insgesamt 84,0 % der Eigentumsanteile. Die ersten Flächen hat der Fonds bereits im Jahr 1999 erworben. Das Objekt besteht aus vier Gebäuden mit insgesamt 23.000 m² Mietfläche und wurde 1981 erbaut und in den folgenden Jahren fortlaufend umgebaut. Der letzte Umbau erfolgte im Jahr 2005. Es befindet sich im Teilmarkt „La Défense“, dem größten Büro- und Geschäftsviertel Europas. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 25.2.2021.

Hamburg, „ERICUS-Contor“

Am 30.4.2020 wurde der Ankauf des „ERICUS-Contor“ in der Hamburger HafenCity beurkundet. Das 2012 erbaute

Bürogebäude mit seiner an einen Schiffsbug erinnernden markanten Spitze und seiner doppelschaligen Glasfassade mit raumhohen Fenstern verfügt über Landmark-Charakter. Es hat eine Mietfläche von rund 19.000 m², die aktuell zu 99 % vermietet ist. Das „ERICUS-Contor“ liegt zentral an der Elbe und verbindet den östlichen Eingang der HafenCity mit der Innenstadt und der historischen Speicherstadt. Verkehrstechnisch ist das Objekt hervorragend angebunden: Die Autobahn ist in wenigen Minuten über die Am-sinckstraße erreichbar und der Hamburger Hauptbahnhof ist nur 900 Meter entfernt. Das Gebäude verfügt über ein DGNB-Zertifikat in „Platin“. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 30.6.2020.

Helsinki, „Hyperion“

Am 16.3.2021 wurde der Kaufvertrag für die projektierte Wohnimmobilie „Hyperion“ in Helsinki (Finnland) unterzeichnet. Es ist das erste Engagement von Union Investment auf dem finnischen Wohnimmobilienmarkt. Der zukünftige Wohnturm wird mit 216 Wohneinheiten auf 24 Obergeschossen und einer Gesamtmietfläche von 10.537 m² voraussichtlich im Sommer 2023 fertiggestellt. Der Baustart erfolgte Anfang März 2021. Das Projekt liegt in Vuosaari, einem etablierten und verkehrlich sehr gut angebundenen Wohnungsteilmarkt der finnischen Hauptstadt. Vuosaari profitiert als Wohnstandort zudem von seiner Nähe zum Meer sowie zu Natur- und Erholungsgebieten. Ein Großteil der Wohneinheiten wird einen Ausblick auf die Ostsee und auf den Hafen bieten. Für das Hyperion-Gebäude wird ein finnisches Nachhaltigkeitszertifikat mit der Energieeffizienzklasse „A“ angestrebt. Zur Energieversorgung werden Solar-Paneele auf dem Gebäudedach sowie in der Fassade beitragen. Zudem ist vorgesehen, ein System zur Abwasserwärmerückgewinnung zu installieren, an das die Wohneinheiten angebunden werden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte ebenfalls am 16.3.2021.

München, „Neue Balan Haus 27“

Am 19.10.2020 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für das projektierte Bürogebäude „Neue Balan Haus 27“ in München. Auf dem Areal der ehemaligen Infineon-Hauptverwaltung an der Balanstraße, das auf einem rund 8,5 Hek-

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

| Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft | Art der Nutzung | voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang |
|--|-----------------|---|
| Ankäufe | | |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | |
| Amsterdam, „AMST“ | Wohnen | 1/2023 |
| Amsterdam, „The Pulse“ | Büro | 7/2021 |
| Verkäufe | | |
| Es haben keine Verkäufe ohne Nutzen-Lasten-Übergang stattgefunden. | | |

tar großen Grundstück einen lebendigen Campus mit einem 50-Meter-Pool und insgesamt rund 170.000 m² Fläche für Büros, Gastronomie, Einzelhandel und Fitness sowie eine Hoch- und eine Montessori-Schule beherbergt, sind mit dem Haus 27 an der Ecke St. Martin / Balanstraße auf neun Etagen insgesamt 32.176 m² attraktive Büro- und Ausstellungsflächen mit Sky-Gärten und Dachterrassen in der architektonischen Tradition des Bauhauses entstanden. In zwei Untergeschossen ist zudem Platz für 330 Pkws. Die Fertigstellung und der Mietereinzug ist im ersten Quartal 2021 erfolgt. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 2.3.2021.

Saragossa, „Puerto Venecia“ (50%-Anteil)

Am 10.12.2019 wurde der Ankauf eines 50%igen Anteils am Shopping-Center „Puerto Venecia“ im spanischen Saragossa beurkundet. Mit rund 19 Millionen Besuchern pro Jahr gehört „Puerto Venecia“ zu den Top-5-Einkaufsdestinationen in Spanien. Zum Objekt gehören ein Shopping-Center mit 193 Shops und ein Retail Park. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 120.000 m², die zu rund 96 % vermietet ist. Die Mieterstruktur des „Puerto Venecia“ unterstreicht die dominante Stellung des Shopping- und Freizeit-Areals. Es befindet sich im Süden von Saragossa, der Hauptstadt der Region Aragonien. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Schnellstraße Z40 ist „Puerto Venecia“ sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 12.5.2020.

Verkäufe

Ludwigshafen, „RHEIN-GALERIE“

Am 29.10.2020 wurde der Verkauf einer Grundstücksteilfläche von 171 m² beurkundet. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am selben Tag. Die „RHEIN-GALERIE“ gehört bereits seit 2008 zum Bestand des Unilmmo: Deutschland. Sie ist eines der attraktivsten Shopping-Center in der Rhein-Neckar-Region mit einem Einzugsgebiet von über einer Million Einwohnern. Der Verkauf erfolgte zugunsten städtischer Infrastrukturverbesserungen.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Amsterdam, „AMST“

Nähere Hinweise siehe unter „Immobilienentwicklungen“.

Amsterdam, „The Pulse“

Am 23.12.2020 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für das projektierte Quartier „The Pulse“ in Amsterdam (Niederlande). Die Projektentwicklung befindet sich im Herzen der Amsterdamer Südachse, dem wichtigsten Büroteilmarkt der Niederlande. In direkter Nähe des Projektstandorts liegen Restaurants, Cafés, Hotels und andere Nahversorgungsmöglichkeiten wie Supermärkte, Kindergärten und Fitnessstudios. Aufgrund des naheliegenden Bahnhofs Südachse und des Autobahnringes der A10 besteht eine exzellente Anbindung an das Stadtzentrum von Amsterdam, den Flughafen Schiphol und den Rest der Niederlande. „The Pulse“ ist eine Quartiersentwicklung, welche die Hauptnutzungsarten Büro (ca. 70 %) und Wohnen (ca. 20 %) umfasst. Ergänzend sollen Einzelhandel, Gastronomie sowie ein Kino entstehen. Insgesamt entsteht bis August 2024 eine Mietfläche von 48.134 m². Zudem ist eine Parkgarage mit 125 Stellplätzen geplant, die zu 100 % für Carsharing-Angebote mit Elektroantrieb vorgesehen ist. Angestrebt ist eine BREEAM-Outstanding- und WELL-Gold-Zertifizierung. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt voraussichtlich am 1.7.2021.

Vermietungssituation

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 / 2021 betrug die Vermietungsquote nach Mietertrag 96,0 %. Insgesamt wurden 169.202 m² Nutzfläche neu- und nachvermietet, davon 75.460 m² aus Leerstand und 93.742 m² durch die Verlängerung von Bestandsverträgen. Die größte Vermietungsleistung wurde im „CityQuartier DomAquaree“, Berlin erzielt: Hier wurden insgesamt 34.076 m² nach- und neuvermietet. Größter Einzelerfolg war die vorzeitige Mietvertragsverlängerung mindestens bis zum Jahr 2040 mit der Radisson Hotel Group. Durch eine umfassende Modernisierung wird ein Markenwechsel von „Radisson Blu“ zur Premiummarke „Radisson Collection“ – als Premiere in Deutschland – vollzogen.

Im Januar 2020 wurde die Projektentwicklung „Grand Central“ in Paris (Frankreich) fertiggestellt. Im Berichtszeitraum haben die Mietverträge mit dem Hauptmieter im Bürobereich sowie der Gastronomiefläche mit insgesamt 19.550 m² begonnen, wodurch das Objekt nun eine Vollvermietung aufweist.

In den großen Shopping-Centern des Fonds konnten viele Vermietungserfolge erzielt werden: In der „RHEIN-GALERIE“ in Ludwigshafen wurden zahlreiche Verträge mit insgesamt 14.895 m² (davon 4.998 m² neu) abgeschlossen. Zwischen 7.758 m² und 8.780 m² wurden jeweils in den Shopping-Centern „Wandsbek Quarrée“ in Hamburg, „Puerto Venecia“ in Saragossa (Spanien) und „Manufaktura“ in Lodz (Polen) nach- und neuvermietet.

Als größter Einzelvertrag trug der Neuabschluss eines Büromietvertrags im Gebäude „Rund Vier“ in Wien (Österreich) mit 6.319 m² zum Flächenumsatz von insgesamt 11.546 m² bei. Im „Chilehaus“, Hamburg wurden insgesamt 7.340 m² vermietet, wobei der größte Teil auf eine kurzzeitige Verlängerung eines Büromieters (3.137 m²) fiel.

Weitere größere Vermietungserfolge konnten in den Objekten „StadtQuartier Riem Arcaden in der Messestadt“ (5.871 m²) in München, „Euro Plaza IV“ (4.787 m²) in Wien (Österreich) sowie im Shopping-Center „ALEXA“ (4.625 m²) in Berlin und im „CityQuartier Paris-Trocadéro“ (4.289 m²) in Paris (Frankreich) 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 Vorsichtsbilanzschlages hinsichtlich kleinerer auslaufender Mietverträge geht das Fondsmanagement weiterhin von einer stabilen Vermietungsquote oberhalb von 95 % nach Mietertrag aus.

1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 143.203.091 am 31.3.2020 auf 151.754.230 am 31.3.2021 zu. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 11.093.213 Anteile im Wert von EUR 1.023,5 Mio. ausgegeben und 2.542.074 Anteile in Höhe von EUR 235,3 Mio. zurückgenommen.

Von dem am 10.6.2020 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 in Höhe von EUR 300,7 Mio. (inkl. Ausschüttungsausgleich) wurden EUR 210,0 Mio.

oder 69,7% wieder in UniImmo: Deutschland-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 788,2 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 13.408,2 Mio. auf EUR 14.127,4 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 5,4 %.

1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

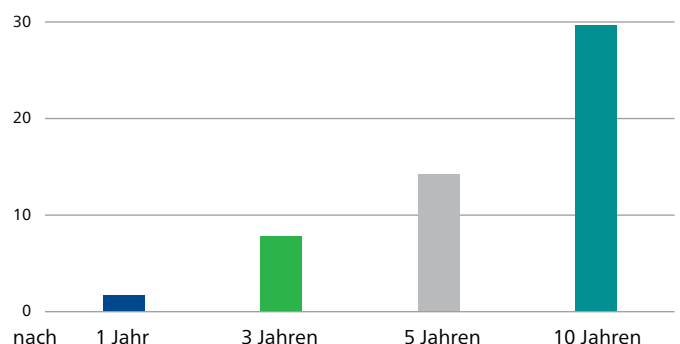
Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines UniImmo: Deutschland-Anteils beträgt zum 31.3.2021 EUR 93,09, der Ausgabepreis EUR 97,74. Unter Berücksichtigung der am 10.6.2020 erfolgten Ausschüttung in Höhe von EUR 2,10 je Anteil für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 beläuft sich der Anlageerfolg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 / 2021 auf EUR 1,56 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 1,70 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

Für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 wurden am 10.6.2021 EUR 1,15 je Anteil ausgeschüttet. Von der Ausschüttung sind auf Anlegerebene EUR 0,69 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 82 unter „Steuerliche Hinweise“.

Wertentwicklung¹ (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: 1.718,3 %.

1.6 Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %

| | Deutsch-land | Finn-land | Frank-reich | Groß-britannien | Nieder-lande | Öster-reich | Polen | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|--|--------------|------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------------|------------|
| I. Immobilien | | | | | | | | | |
| Bruttoertrag | 4,4 | 5,1 | 3,6 | 3,6 | 4,1 | 5,3 | 4,6 | 4,9 | 4,4 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -1,2 | -1,0 | -0,4 | -0,4 | -0,4 | -0,7 | -1,5 | -0,3 | -1,0 |
| Nettoertrag | 3,2 | 4,1 | 3,2 | 3,2 | 3,7 | 4,5 | 3,1 | 4,6 | 3,4 |
| Wertveränderungen | 0,3 | -0,1 | 2,9 | 2,3 | -1,4 | -0,6 | -2,7 | -1,0 | 0,3 |
| Ertragsteuern | 0,0 | 0,0 | -0,3 | -0,3 | -0,2 | 0,0 | -0,8 | 0,0 | -0,1 |
| Latente Steuern | -0,2 | 0,0 | -0,7 | 0,0 | -0,5 | 0,0 | -0,4 | -0,2 | -0,3 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 3,2 | 4,0 | 5,1 | 5,2 | 1,6 | 3,9 | -0,9 | 3,4 | 3,3 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 3,2 | 4,0 | 5,1 | 5,3 | 1,6 | 3,9 | -0,9 | 3,6 | 3,3 |
| Währungsänderung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,6 | 0,0 | 0,0 | -0,2 | -0,1 | -0,1 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 3,2 | 4,0 | 5,1 | 4,7 | 1,6 | 3,9 | -1,1 | 3,5 | 3,3 |
| II. Liquidität | | | | | | | | | 0,6 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten | | | | | | | | | 2,6 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI) | | | | | | | | | 1,7 |

Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|------------|-------------|------------|------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag | 4,4 | 5,2 | 5,4 | 5,3 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -1,0 | -1,2 | -1,3 | -1,0 |
| Nettoertrag | 3,4 | 4,0 | 4,1 | 4,3 |
| Wertveränderungen | 0,3 | 2,2 | 1,5 | 1,3 |
| Ertragsteuern | -0,1 | -0,3 | 0,0 | -0,1 |
| Latente Steuern | -0,3 | -0,2 | -0,5 | -0,6 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 3,3 | 5,6 | 5,0 | 4,8 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 3,3 | 5,7 | 5,0 | 4,8 |
| Währungsänderung | -0,1 | -0,1 | -0,1 | 0,0 |
| Gesamtergebnis in Fondswährung | 3,3 | 5,6 | 4,9 | 4,8 |
| II. Liquidität | | | | |
| | 0,6 | -0,7 | 0,0 | 0,1 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten | | | | |
| | 2,6 | 4,0 | 3,7 | 3,6 |
| IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI) | | | | |
| | 1,7 | 3,1 | 2,8 | 2,8 |

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 16) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 31.3.2021. 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 3,4 % (Vorjahr: 4,0 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,4 % (Vorjahr: 4,0 %).

Ertragsteuern und Bildungen von Rückstellungen für latente Steuern verringerten das Renditeergebnis vor Darlehensaufwand um –0,4 Prozentpunkte (Vorjahr: –0,5 Prozentpunkte).

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

Die Immobiliengesamtrendite des UniImmo: Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 3,3 % (Vorjahr: 5,6 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt 0,6 % (Vorjahr: –0,7 %) und hat somit einen geringen positiven Einfluss auf die Fondsrendite.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 1,7 % gegenüber einer Fondsrendite von 3,2 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

| | Direkt gehaltene Immobilien | Über Immobilien- Gesellschaften gehaltene Immobilien | Immobilien gesamt | Liquidität | Kredit- volumen | Durch- schnittliches Fondsvermögen (netto) |
|--------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|---------------|--------------------|---|
| Deutschland | 4.478.011.201 | 1.584.700.045 | 6.062.711.247 | 3.166.766.703 | –90.114.457 | 9.139.363.493 |
| Finnland | — | 250.793.048 | 250.793.048 | 16.303.243 | –50.419 | 267.045.872 |
| Frankreich | 648.267.963 | 636.625.496 | 1.284.893.459 | 23.440.879 | — | 1.308.334.338 |
| Großbritannien | 460.494.505 | 3.213.257 | 463.707.762 | 5.008.734 | –34.464.385 | 434.252.110 |
| Niederlande | 155.448.929 | 142.564.031 | 298.012.960 | 8.169.149 | –70.900.000 | 235.282.109 |
| Österreich | — | 278.351.644 | 278.351.644 | 9.062.707 | — | 287.414.350 |
| Polen | 631.677.552 | 4.407.745 | 636.085.297 | 24.517.154 | — | 660.602.451 |
| Sonstiges Ausland | 149.526.990 | 1.213.384.156 | 1.362.911.146 | 135.841.530 | –80.887.579 | 1.417.865.098 |
| Gesamt | 6.523.427.140 | 4.114.039.421 | 10.637.466.561 | 3.389.110.099 | –276.416.840 | 13.750.159.821 |

¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.



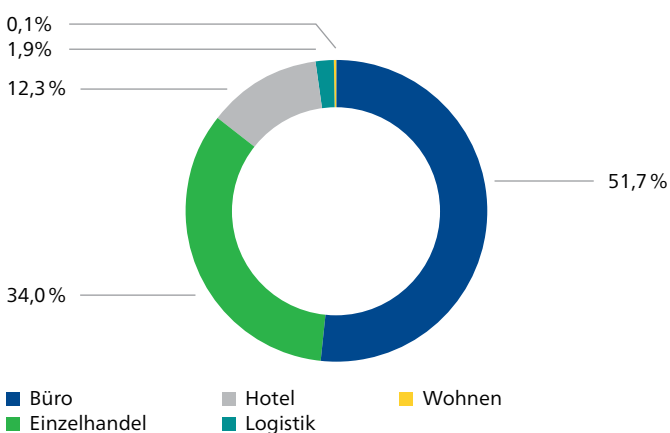
1.7 Portfoliostruktur Immobilien

Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um 8,8 % von EUR 6.658,4 Mio. auf EUR 7.242,8 Mio. Es setzt sich am 31.3.2021 aus 57 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 35 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 3.260,5 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten. Zum Berichtsstichtag befinden sich fünf Immobilien im Bau.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 149,0 Mio. Der durchschnittliche Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt EUR 5.227.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Nutzungsarten¹



| Immobilienvermögen (brutto) in EUR | |
|------------------------------------|----------------------|
| Büro | 5.938,4 Mio. |
| Einzelhandel | 3.906,5 Mio. |
| Hotel | 1.405,1 Mio. |
| Logistik | 223,0 Mio. |
| Wohnen | 8,0 Mio. |
| Gesamt | 11.481,0 Mio. |

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

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) stieg im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 2.019.315 m² auf 2.137.778 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 96,0 % des Mietertrages bzw. 96,3 % der Gesamtnutzfläche.

Bei nachfolgenden Immobilien haben sich im Laufe des Berichtszeitraums folgende Änderungen ergeben:

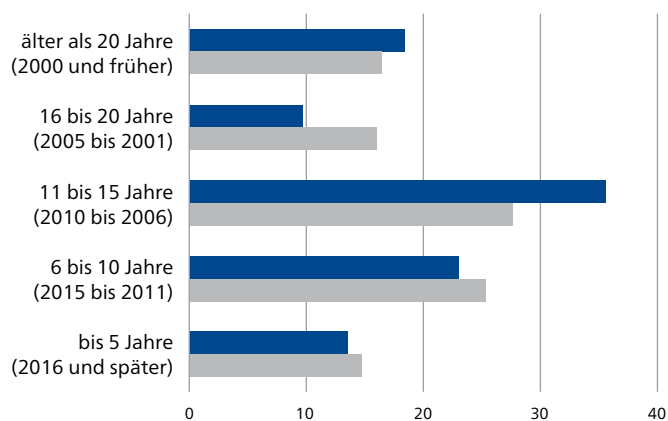
Lodz, „Manufaktura“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Umwandlung von Allgemeinfläche in Mietfläche im Zuge von Umbauarbeiten im Center um 1.049 m².

Düren, „StadtCenter Düren“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Umwandlung von Allgemeinfläche in Mietfläche des Centermanagementbüros um 180 m².

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



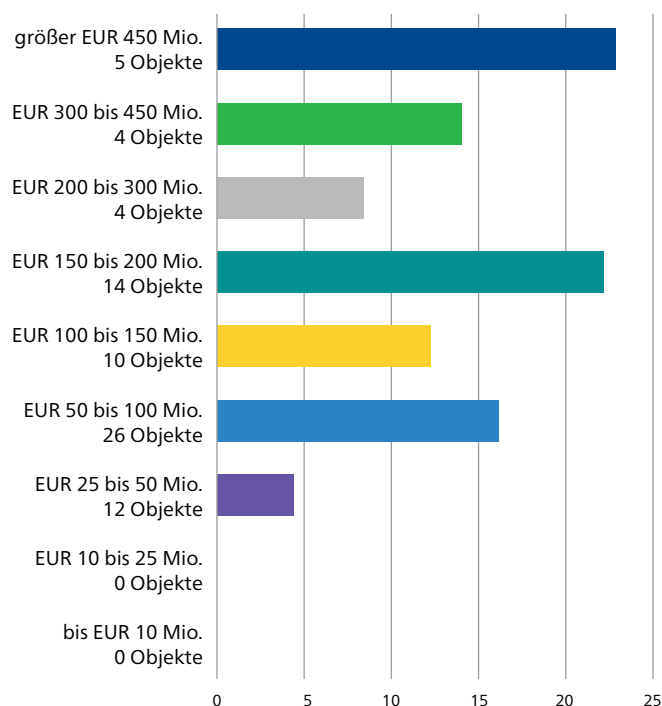
■ Objektalter gemäß Verkehrswertgutachten¹

■ Zeitraum nach letztem Umbau gemäß „Vermögensaufstellung Teil I“²

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).

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (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.

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

| Region/Länder | Verkehrswerte in Mio. EUR | Verkehrswerte in % |
|---|---------------------------|--------------------|
| Berlin | 1.455,0 | 12,7 |
| Hamburg | 1.426,2 | 12,4 |
| München | 1.941,9 | 16,9 |
| Rhein-Main | 254,9 | 2,2 |
| Rhein-Ruhr | 330,8 | 2,9 |
| Stuttgart | 275,8 | 2,4 |
| Sonstige deutsche Städte | 782,4 | 6,8 |
| Deutschland gesamt | 6.467,0 | 56,3 |
| Belgien | 68,2 | 0,6 |
| Finnland | 313,1 | 2,7 |
| Frankreich | 1.461,7 | 12,7 |
| Großbritannien | 495,3 | 4,3 |
| Irland | 221,3 | 1,9 |
| Luxemburg | 145,1 | 1,3 |
| Niederlande | 291,3 | 2,5 |
| Österreich | 280,3 | 2,5 |
| Polen | 672,3 | 5,9 |
| Schweden | 229,9 | 2,0 |
| Spanien | 232,0 | 2,0 |
| Tschechien | 603,5 | 5,3 |
| Ausland gesamt | 5.014,0 | 43,7 |
| Immobilienvermögen gesamt (brutto) | 11.481,0 | 100,0 |

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

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

| | Deutschland | Finnland | Frankreich | Großbritannien | Niederlande | Österreich | Polen | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|--|-------------|----------|------------|----------------|-------------|------------|-------|-------------------|--------|
| Büro | 33,0 | 65,3 | 77,2 | 96,7 | 66,4 | 82,7 | 26,5 | 35,9 | 44,4 |
| Handel / Gastronomie | 38,1 | 24,8 | 4,9 | 2,1 | 1,0 | 4,1 | 60,4 | 50,1 | 33,4 |
| Hotel | 15,1 | — | 11,1 | — | 24,9 | — | 5,3 | 6,5 | 11,4 |
| Kfz | 4,7 | 4,0 | 2,2 | 0,8 | 2,4 | 8,7 | 1,9 | 5,1 | 4,1 |
| Industrie (Lager, Hallen) ² | 5,8 | 5,2 | 0,7 | 0,1 | 1,6 | 3,2 | 0,4 | 0,6 | 3,6 |
| Wohnen | 1,3 | — | 2,8 | — | — | — | — | — | 1,1 |
| Freizeit | 0,5 | — | — | — | — | — | 5,1 | 0,3 | 0,7 |
| Andere | 1,5 | 0,7 | 1,1 | 0,3 | 3,8 | 1,3 | 0,5 | 1,4 | 1,3 |

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

| | Deutsch-land | Finn-land | Frank-reich | Groß-britannien | Nieder-lande | Öster-reich | Polen | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|--|---------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------------|----------------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio | 6.466.858.258 | 313.126.800 | 1.461.700.000 | 495.319.897 | 291.300.000 | 280.308.175 | 672.300.000 | 1.500.085.895 | 11.480.999.025 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten ¹ | 323.470.132 | 13.513.510 | 64.978.034 | 27.630.396 | 14.300.776 | 15.301.156 | 43.137.764 | 80.932.416 | 583.264.182 |
| Positive Wertveränderungen lt. Gutachten | 135.827.668 | 3.750.000 | 63.150.620 | 14.538.770 | – | – | – | 13.236.823 | 230.503.881 |
| Sonstige positive Wertveränderungen | 22.772.367 | 1.720.841 | 6.986.348 | 76.525 | – | 1.148.068 | 40.957 | 8.877.181 | 41.622.287 |
| Negative Wertveränderungen lt. Gutachten | –98.759.064 | –1.500.000 | –12.500.000 | –15.017 | –4.000.000 | –2.150.000 | –14.700.000 | –5.799.958 | –139.424.038 |
| Sonstige negative Wertveränderungen | –37.433.687 | –2.160.309 | –18.250.506 | – | – | –12.161 | –2.865.063 | –10.936.842 | –71.658.569 |
| Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt | 37.068.604 | 2.250.000 | 50.650.620 | 14.523.754 | –4.000.000 | –2.150.000 | –14.700.000 | 7.436.865 | 91.079.843 |
| Sonstige Wertveränderungen insgesamt | –14.661.321 | –439.468 | –11.264.159 | 76.525 | – | 1.135.907 | –2.824.106 | –2.059.661 | –30.036.282 |

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.



Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

| | Deutsch-land | Finn-land | Frank-reich | Groß-britannien | Nieder-lande | Öster-reich | Polen | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|--|--------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|
| Leerstandsquote | | | | | | | | | |
| Freizeit | 14,3 | — | — | — | — | — | 3,9 | 0,0 | 7,8 |
| Handel / Gastronomie | 8,1 | 0,0 | 2,4 | 36,6 | 0,0 | 6,6 | 5,0 | 3,0 | 6,5 |
| Industrie (Lager, Hallen) ³ | 3,9 | 0,7 | 20,3 | 7,9 | 23,4 | 20,9 | 34,7 | 26,3 | 5,7 |
| Büro | 0,9 | 2,7 | 5,4 | 4,1 | 17,0 | 3,1 | 2,9 | 1,3 | 3,0 |
| Kfz | 2,2 | 0,0 | 7,0 | 0,0 | 0,0 | 3,6 | 6,3 | 4,2 | 3,0 |
| Wohnen | 1,3 | — | 3,2 | — | — | — | — | — | 1,9 |
| Hotel | 0,0 | — | 0,0 | — | 0,0 | — | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Andere | 5,6 | 1,4 | 0,0 | 1,8 | 12,3 | 2,6 | 0,0 | 29,0 | 8,4 |
| Vermietungsquote | 96,1 | 98,2 | 95,3 | 95,2 | 87,6 | 96,2 | 95,7 | 97,2 | 96,0 |

¹ Jahresbruttomietetertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.



Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

| | Deutschland | Finnland | Frankreich | Großbritannien | Niederlande | Österreich | Polen | Sonstiges Ausland | Gesamt |
|-------------|-------------|----------|------------|----------------|-------------|------------|-------|-------------------|--------|
| unbefristet | 0,0 | 0,6 | 0,7 | 0,0 | — | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| 2021 | 5,1 | 2,2 | 15,5 | 0,1 | — | 9,3 | 9,7 | 6,0 | 6,6 |
| 2022 | 10,3 | 1,6 | 13,3 | 9,0 | 10,3 | 12,3 | 15,9 | 21,6 | 12,4 |
| 2023 | 15,4 | 4,8 | 4,5 | 4,0 | 14,0 | 10,0 | 7,6 | 8,5 | 11,5 |
| 2024 | 14,4 | 8,7 | 3,4 | 19,1 | 1,7 | 31,6 | 9,3 | 24,7 | 14,4 |
| 2025 | 8,1 | 4,7 | 11,3 | 6,0 | — | 17,2 | 14,7 | 7,1 | 8,8 |
| 2026 | 6,1 | 0,7 | 7,0 | 6,8 | — | 9,5 | 14,8 | 8,3 | 7,0 |
| 2027 | 4,7 | 3,9 | 20,7 | — | — | 2,5 | 12,7 | 3,4 | 6,7 |
| 2028 | 4,4 | 42,4 | 3,1 | — | — | 2,6 | 3,3 | 0,4 | 4,2 |
| 2029 | 4,8 | 30,3 | — | 3,0 | — | 0,3 | 2,0 | 0,5 | 3,7 |
| 2030 | 7,8 | — | 0,0 | — | 45,8 | 3,3 | — | 11,8 | 7,0 |
| 2031+ | 18,8 | — | 20,7 | 52,1 | 28,2 | 1,3 | 10,0 | 7,7 | 17,5 |

¹ Jahresnettomiettertrag.

Leerstandsangaben einzelner Objekte¹

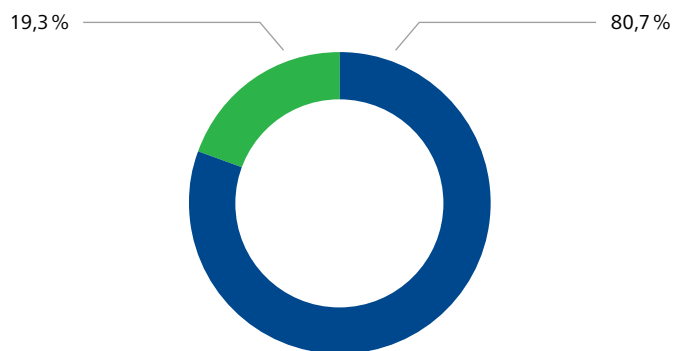
| Lfd. Nr. | Objekt | Anteil am Bruttosollmietertrag ² des Objektes in % zum 31.3.2021 | Anteil am Bruttosollmietertrag ² des Objektes in % zum 31.3.2020 | Leerstehende Mietfläche in m ² | Anteil am Bruttosollmietertrag ² des Fonds in % zum 31.3.2021 |
|----------|--------|---|---|---|--|
|----------|--------|---|---|---|--|

Zum Berichtsstichtag liegen keine Objekte mit einer Leerstandsquote größer als 33 % vor.

¹ Objekte mit mehr als 33 % Leerstandsquote.

² Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag)¹



- Sonstige
- Die zehn größten Mieter

| Branchenaufteilung der zehn größten Mieter | in % des Anteils |
|--|------------------|
| Hotel | 7,60 |
| Konsumgüterindustrie / Einzelhandel | 4,79 |
| Sonstige | 2,51 |
| Unternehmens-, Rechts-, Steuerberatung | 2,40 |
| Versorger / Telekommunikationsunternehmen | 1,97 |

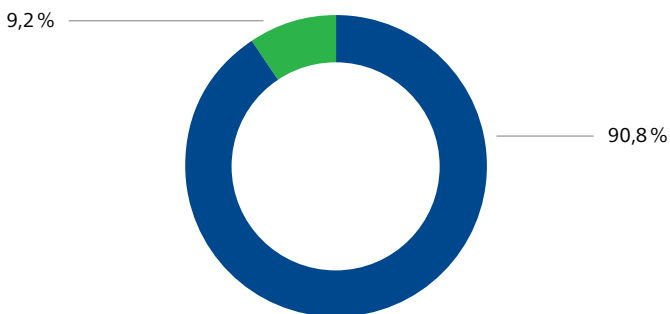
¹ Jahresnettomiettertrag.

1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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 1.4.2020 bis 31.3.2021 wurden keine Wertpapiertransaktionen für Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen

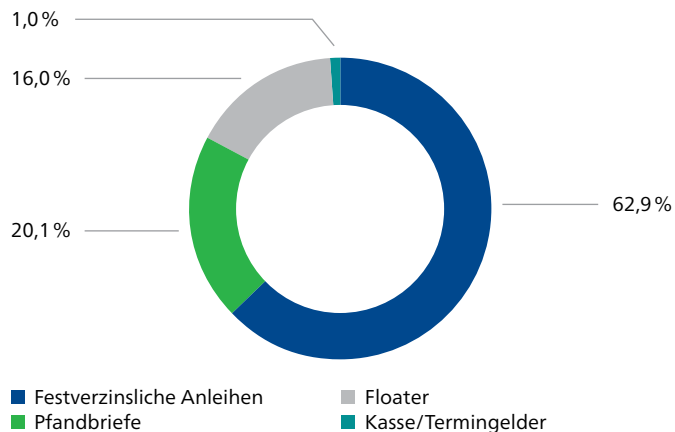


100% = EUR 3.098,7 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 21,9%
 Fondsvermögen (netto): EUR 14.127,4 Mio.

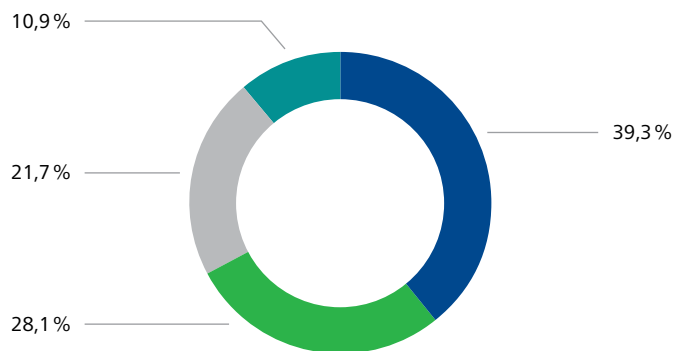
| | Mio. EUR | Performance ¹ | Ø-Zins |
|------------------------|----------|--------------------------|--------|
| Täglich fällige Gelder | 286,3 | — | -0,47% |
| UIN-Fonds Nr. 554 | 2.812,4 | 0,85% | — |

¹ Performance seit 1.4.2020 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 554



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 554



- AAA: Beste Qualität, geringes Ausfallrisiko.
- AA: Hohe Qualität, aber etwas größeres Risiko als die Spitzengruppe.
- A: Gute Qualität, viele gute Investmentattribute, aber auch Elemente, die sich bei veränderter Wirtschaftsentwicklung negativ auswirken können.
- BBB: Bietet hinreichenden Schutz vor Zahlungsausfall, allerdings können widrige Wirtschaftsbedingungen oder sich ändernde Verhältnisse die Fähigkeit des Schuldners schwächen, finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Kennzahlen UIN-Fonds Nr. 554

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Durchschnittskupon | 0,004% |
| Durchschnittsrendite | -0,0041% |
| Durchschnittliche Restlaufzeit | 1,8 Jahre |



1.9 Portfoliostruktur Kredite

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

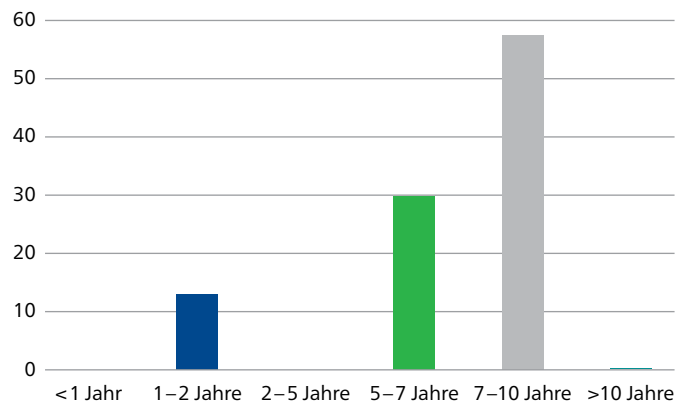
| | Kreditvolumen (gesamt) | Fremdfinanzierungsquote in % |
|--------------------------|------------------------|------------------------------|
| EUR-Kredite (Ausland) | 243.545 | 2,1 |
| EUR-Kredite (Inland) | 176 | 0,0 |
| GBP-Kredite ² | 35.987 | 0,3 |
| Summe³ | 279.708 | 2,4 |

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

² Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 31.3.2021 bewertet.

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

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



1.10 Devisenkurssicherung

| | GBP | PLN | SEK |
|---|--------------|------------|----------------|
| Vermögenswerte in Landeswährung in Mio. (brutto) | 442,2 | 0,0 | 2.417,1 |
| • davon Kredite in % | 6,9 | 0,0 | 0,0 |
| • davon Devisentermingeschäfte in % | 90,9 | 0,0 | 97,6 |
| • davon ungesichert in % | 2,2 | 100,0 | 2,4 |
| Anteil am Fondsvermögen (netto) in % | 3,7 | 0,4 | 1,7 |
| Währungsrisiko | | | |
| • Offene Währungspositionen (in TEUR) | 11.474,0 | 58.704,4 | 5.575,9 |
| • Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in % | 0,08 | 0,42 | 0,04 |



Malpaga's

Deaigual.

Deaigual.

Gelateria
CARTE D'OR
Gelateria
CARTE D'OR
Gelateria
CARTE D'OR

1.11 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 Risikoerberichterstattung.

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 Anteilpreises 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 krisenbehaftete 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.

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

Nachrichtliche Sonderinformation zur Coronakrise

Das Infektionsgeschehen in Deutschland entwickelt sich vielerorts insbesondere aufgrund der zunehmenden Anzahl von Infektionen mit Virusmutationen bis Ende des ersten Quartals 2021 leider weiterhin sehr dynamisch. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Entwicklungen weiterhin eng verfolgt und zeitnah berücksichtigt.

Union Investment überwacht weiterhin sehr intensiv die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig, mindestens einmal monatlich aktualisiert. Durch den seit November 2020 andauernden Lockdown ist die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe weiterhin angespannt. Es wurden zum Teil Mietstundungen vereinbart. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Weiterhin stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand.

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.

Die Immobilienmärkte sind weiterhin durch das vorhandene Krisenumfeld beeinträchtigt. Das Investmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten stehen weltweit auf einem im Vergleich zum Vor-Corona-Markt geringen Niveau. Die **Auswirkungen auf die Immobilienwerte** sind im aktuellen Marktgeschehen zunehmend differenziert zu betrachten. Zum einen kann festgestellt werden, dass sich der positive bzw. stabile Wertverlauf der Immobilien im Büro- und Logistik-Segment seit Beginn der Krisensituation zunehmend verstetigt hat. In den Segmenten Einzelhandel und Hotel hat sich die Entwicklung der Verkehrswerte nach einer im letzten Jahr tendenziell negativen Veränderung in den letzten Monaten vor allem im Hotel-Segment weitestgehend stabilisiert – dies in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten. Der weitere Verlauf der Krise und der damit einhergehenden makroökonomischen Verwerfungen sowie der Erholungspfad der Volkswirtschaften bleibt abzuwarten. Damit einhergehend ebenso der konkrete Einfluss auf die jeweiligen Immobilienmärkte mit ihren nutzungs- und länderspezifischen Besonderheiten. Mit der Erhöhung der Impfquoten in den jeweiligen Ländern ist zu erwarten, dass sich die allgemeine Situation normalisiert. Dies wird sich sodann entsprechend auf die Immobilienmärkte stabilisierend auswirken.

Union Investment befindet sich durchgängig seit dem 28.10.2020 im Sondergeschäftsbetrieb. Im Sondergeschäftsbetrieb arbeitet der überwiegende Teil der Mitarbeitenden mobil von zu Hause. Gemäß Notfallkonzept stellt der dafür notwendige Teil der Belegschaft den Geschäftsbetrieb vor Ort unter Einhaltung der bekannten und bewährten Hygiene- und Abstandsregeln sicher. Der Sondergeschäftsbetrieb läuft weiterhin sehr stabil und es wird kein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auf **operationelle Risiken** gesehen.

2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Unilmmo: Deutschland im Mehrjahresvergleich

| | 31.3.2021 Mio. EUR | 31.3.2020 Mio. EUR | 31.3.2019 Mio. EUR | 31.3.2018 Mio. EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Immobilien (direkt gehalten) | 7.242,8 | 6.658,4 | 6.644,8 | 6.225,9 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹ | 3.260,5 | 3.055,6 | 2.731,8 | 2.640,1 |
| Liquiditätsanlagen | 3.098,7 | 3.242,0 | 3.062,1 | 2.588,2 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.201,0 | 1.093,8 | 1.272,0 | 1.223,6 |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 675,5 | 641,6 | 715,3 | 547,4 |
| Fondsvermögen (netto) | 14.127,4 | 13.408,2 | 12.995,4 | 12.130,4 |
| Umlaufende Anteile (Mio. Stück) | 151,8 | 143,2 | 139,9 | 132,5 |
| Anteilwert (EUR) | 93,09 | 93,63 | 92,90 | 91,53 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | 1,15 | 2,10 | 2,10 | 2,10 ² |
| Tag der Ausschüttung | 10.6.2021 | 10.6.2020 | 13.6.2019 | 14.6.2018 |

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

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



3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

| A Vermögensgegenstände | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|---|--|------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| I. Immobilien (s. Seite 34–43) | | | | |
| 1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung) | – | – | | |
| 2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung) | 460.314.664,78 | 6.964.518.896,11 | | |
| 3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung) | – | 140.400.000,00 | | |
| 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung) | 35.005.232,03 | 137.878.579,03 | | |
| 5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung) | – | – | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 495.319.896,81 | | 7.242.797.475,14 | 51,27 |
| II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 42–59) | | | | |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | 123.261.354,44 | 3.185.174.487,51 | | |
| 2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung) | – | 75.279.800,82 | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 123.261.354,44 | | 3.260.454.288,33 | 23,08 |
| III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 22, 62) | | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | 71.490.458,10 | 286.277.741,81 | | |
| 2. Investmentanteile (davon in Fremdwährung) | – | 2.812.425.199,34 | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 71.490.458,10 | | 3.098.702.941,15 | 21,93 |
| IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 63) | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | 19.364.881,29 | 102.634.876,19 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 105.306.062,68 | 895.172.354,41 | | |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | – | 802.182,82 | | |
| 4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 102.301.164,94 15.317.594,76 13.399.816,45 | 117.618.759,70 | | |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | 8.580.026,73 | 84.762.268,64 | | |
| Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 147.026.049,09 | | 1.200.990.441,76 | 8,50 |
| Summe Vermögensgegenstände I.–IV. | | | 14.802.945.146,38 | 104,78 |

| B | Schulden | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|------------|---|-----------------------|------------------------|--------------------------|---|
| I. | Verbindlichkeiten aus (s. Seite 23, 63) | | | | |
| | 1. Krediten (davon in Fremdwährung) | -35.986.849,83 | -106.886.849,83 | | |
| | 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | -233.995,72 | -23.693.571,79 | | |
| | 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | -25.886.709,56 | -119.697.414,94 | | |
| | 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | -5.187.797,19 | -42.502.917,13 | | |
| | Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | -67.295.352,30 | -292.780.753,69 | | -2,07 |
| II. | Rückstellungen (s. Seite 63) (davon in Fremdwährung) | 8.277.625,79 | | -382.743.093,99 | -2,71 |
| | Zwischensumme (davon in Fremdwährung) | 8.277.625,79 | | -382.743.093,99 | -2,71 |
| | Summe Schulden I.–II. | | | -675.523.847,68 | -4,78 |
| C | Fondsvermögen (netto) | | | 14.127.421.298,70 | 100,00 |
| | Anteilwert (EUR) | | | | 93,09 |
| | Umlaufende Anteile (Stück) | | | | 151.754.230 |

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 31.3.2021.

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 31.3.2021¹

| | | | |
|------------------|------------|-------------------|-------------|
| Britisches Pfund | GBP 0,8517 | Schwedische Krone | SEK 10,2430 |
| Polnischer Zloty | PLN 4,6370 | | |

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



Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im letzten Geschäftsjahr um EUR 584,4 Mio. auf EUR 7.242,8 Mio. Hierin sind zwei Immobilienankäufe, die Wertfortschreibung sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die darin enthaltenen Auslandsobjekte entfallen mit EUR 745,7 Mio. auf Frankreich, EUR 672,3 Mio. auf Polen, EUR 495,3 Mio. (GBP 421,9 Mio.) auf Großbritannien, EUR 171 Mio. auf Irland, EUR 137,5 Mio. auf die Niederlande und EUR 67,6 Mio. auf Belgien.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert im Wesentlichen durch den Ankauf von Immobilien über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften um EUR 204,8 Mio. auf EUR 3.260,5 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 62 und Seite 34 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ reduzierten sich um EUR 143,3 Mio. auf EUR 3.098,7 Mio. Davon sind EUR 961,4 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 705,4 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 96,5 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt EUR 1.335,4 Mio. und entspricht damit 9,5 % des Fondsvermögens (netto). Der Bestand an „Investmentanteilen“ erhöhte sich um EUR 6,5 Mio. auf EUR 2.812,4 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“ erhöhten sich um EUR 107,2 Mio. auf EUR 1.201,0 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 80,8 Mio. abzurechnende Betriebskosten, EUR 11,6 Mio. Forderungen an Mieter und Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern in Höhe von EUR 5,7 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 66,9 Mio. gegenüber.

Die Position „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich im Wesentlichen durch Auszahlung von Gesellschafterdarlehen um insgesamt EUR 86,6 Mio. auf EUR 895,2 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 Vorlaufkosten in Höhe von EUR 41,8 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 21,9 Mio., Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 13,5 Mio. und aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 4,3 Mio. ausgewiesen. Daneben bestehen Forderungen aus der Gewährleistung in Höhe von EUR 1,4 Mio., Forderungen aus unrealisierten Gewinnen von Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 0,6 Mio. und Forderungen aus Anteilsabsatz in Höhe von EUR 0,5 Mio. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 23 zu entnehmen. Außerdem sind zwei Komplementärgesellschaften (im Wert von EUR 158.079,22) enthalten, welche als reine Verwaltungsgesellschaften keine Immobilien-Gesellschaften im engeren Sinne darstellen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 106,9 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 173,0 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 23,2 Mio.) und Sicherheitseinbehalten (EUR 0,5 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend zusammen aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 66,9 Mio., aus Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 31,3 Mio., Verbindlichkeiten für die laufende Bewirtschaftung in Höhe von Mio. 12,7 EUR und aus Verbindlichkeiten aus Barkauttionen in Höhe von EUR 9,0 Mio.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 25,2 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten (EUR 9,2 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland und Frankreich (EUR 4,9 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 2,5 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 23 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf die Risikovorsorge für die bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallenden Verkaufsteuern (EUR 215,3 Mio.) und auf noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 106,1 Mio.). Weiterhin wurden Rückstellungen für Instandhaltungen (EUR 28,5 Mio.), aus- und inländische Einkommensteuern (EUR 9,4 Mio.), externe Verwalter (EUR 9,2 Mio.), Verkaufskosten (EUR 5,1 Mio.), Erwerbsvorgänge (EUR 5,0 Mio.) sowie für Prozesskosten (EUR 2,3 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.





3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹ | Art der Nutzung ² | Erwerbsdatum | Bau- / Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ³ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | Objektzertifizierung |
|--|---|---|----------------------|---|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | |
| 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 | G | | B (69), H, H/G, K, A, F, I | 8/2012 | 1998 | 3.491 | 21.671 | 21.671 | — | ■ | ■ | ■ |
| 2 | 10787 Berlin, Budapester Straße 2–30, „Hotel InterContinental“ | 7- u. 13gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage | G | | 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 | G | | B (52), H/G (26), 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 | G | | 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 | G | | 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 | G | | 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 | B | ■ | — | 3/2019 | — | 5.864 | — | — | — | ■ | ■ | |
| 8 | 64807 Dieburg, An der K 128, „Fiege Mega-Center“ | 1–3gesch. Logistik- u. Bürogebäude | G | | I (94), B, A | 6/2014 | 2014/2015 | 159.552 | 98.898 | 98.898 | — | | ■ | ■ |
| 9 | 52349 Düren, Kuhgasse 8, „StadtCenter Düren“ | 2gesch. EKZ, Parkdeck | G | | H/G (92), K, I, A | 1/2017 | 2005 | 13.981 | 17.917 | 17.917 | — | ■ | ■ | |
| 10 | 40479 Düsseldorf, Freiligrathstraße 1, Inselstraße 2, Kaiserstraße 29, 31, 33, 35, 37, „Meliá Hotel“ | 11gesch. Hotel- u. Gewerbegebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | G | | H (97), H/G, K, I | 11/2013 | 1961/2009 | 2.562 | 11.950 | 11.950 | — | ■ | ■ | |
| 11 | 40219 Düsseldorf, Hammer Straße 19, 19a, Zollhof 10, „H19“ | 7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | G | | 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 | G | | 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 | G | | H/G (59), B, K, I, A | 3/2015 | 2002 | 9.436 | 22.844 | 22.844 | — | | ■ | |
| 14 | 60314 Frankfurt / Main, Mainzer Landstraße 27–31, „Holiday Inn Frankfurt Oper“ | 9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage | G | | H (93), K | 3/2013 | 2015 | 1.938 | 9.457 | 9.457 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosolilmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵ | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | |
| – | 0,3 | 6,6 | 6,75 | 5,76 | 5.430 | 1.322 | 679 | 905 | 1 | 5.754 | 6.319 | 5.771 5.680 | 47,0 47,0 | 147.000 140.000 | 143.500 | 143.500.000,00 1,02 | 1 | |
| – | 0,0 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 49,5 48,5 | 187.000 191.000 | 189.000 | 189.000.000,00 1,34 | 2 | |
| – | 1,7 | 3,2 | – | – | – | – | – | – | – | 19.662 | 16.476 | 20.071 19.421 | 59,0 59,0 | 407.000 402.000 | 404.500 | 404.500.000,00 2,86 | 3 | |
| – | 0,0 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 55,0 55,0 | 27.100 26.900 | 27.000 | 27.000.000,00 0,19 | 4 | |
| – | 0,0 | – | 7,61 | 7,25 | 6.153 | 1.457 | 767 | 3.386 | 5 | – | – | – | 48,0 48,0 | 108.000 108.000 | 108.000 | 108.000.000,00 0,76 | 5 | |
| – | 0,0 | – | 5,53 | 6,30 | 4.467 | 1.067 | 567 | 1.549 | 3 | – | – | – | 62,0 62,0 | 145.000 143.000 | 144.000 | 144.000.000,00 1,02 | 6 | |
| – | – | – | 1,06 | 1,03 | 0 | 1.061 | 106 | 893 | 7 | – | – | – | – | – | 102.873 | 102.873.347,00 0,73 | 7 | |
| – | 0,0 | – | 5,22 | 7,62 | 3.517 | 1.700 | 528 | 1.758 | 4 | – | – | – | 44,0 44,0 | 91.400 91.300 | 91.350 | 91.350.000,00 0,65 | 8 | |
| – | 12,1 | 4,2 | 5,62 | 8,29 | 4.436 | 1.183 | 559 | 3.214 | 6 | 3.489 | 3.080 | 3.881 3.797 | 44,0 44,0 | 58.100 55.700 | 56.900 | 56.900.000,00 0,40 | 9 | |
| – | 0,4 | – | 2,34 | 6,52 | 1.764 | 579 | 235 | 606 | 3 | – | – | – | 48,0 48,0 | 40.700 40.100 | 40.400 | 40.400.000,00 0,29 | 10 | |
| – | 0,8 | 4,5 | 2,25 | 5,03 | 1.659 | 593 | 225 | 169 | 1 | 2.350 | 2.562 | 2.757 2.732 | 52,0 52,0 | 48.400 48.100 | 48.250 | 48.250.000,00 0,34 | 11 | |
| – | 3,8 | 1,9 | 3,41 | 6,33 | 2.713 | 701 | 323 | 296 | 1 | 3.288 | 3.285 | 3.207 3.077 | 59,0 59,0 | 55.300 54.800 | 55.050 | 55.050.000,00 0,39 | 12 | |
| – | 2,6 | 3,8 | 5,74 | 6,78 | 4.335 | 1.409 | 575 | 2.253 | 4 | 5.368 | 5.205 | 5.395 5.345 | 51,0 51,0 | 91.500 90.600 | 91.050 | 91.050.000,00 0,64 | 13 | |
| – | 0,0 | – | 2,03 | 4,61 | 490 | 1.544 | 225 | 431 | 2 | – | – | – | 54,0 54,0 | 53.000 54.800 | 53.900 | 53.900.000,00 0,38 | 14 | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen 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 | G | | 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 | G | | B (84), H/G, I, K, W, A | 6/1993 | 1922/1924/1993 | 6.505 | 30.533 | 30.150 | 383 | ■ | ■ | |
| 17 | 20355 Hamburg, Dammthorwall 15, 17, 19, Valentinskamp 61, 70, „EMPORIO“ | Gebäudeensemble bestehend aus 24gesch. Bürogebäude u. 7gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage | G | | 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 | G | | H (95), K | 12/2019 | 2019 | 2.124 | 14.330 | 14.330 | — | ■ | ■ | ■ |
| 19 | 20457 Hamburg, Ericusspitze 2–4, „ERICUS-Contor“ | 10gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage | G | | B (87), K, H/G, I, A | 6/2020 | 2012 | 4.714 | 18.915 | 18.915 | — | ■ | ■ | |
| 20 | 22765 Hamburg, Große Rainstraße 16, 22, 84, Ottenser Hauptstraße 8–20, „MERCADO“ | 4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage | G | | H/G (69), A, W, B, K, I | 9/2009 | 1995/2003 | 15.640 | 33.819 | 28.633 | 5.186 | ■ | ■ | |
| 21 | 20457 Hamburg, Großer Grasbrook 9, „Commercial Center Hafencity“ | 7–9gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage | G | | B (68), H/G, K, A, I | 6/2011 | 2010 | 2.748 | 13.692 | 13.692 | — | | ■ | ■ |
| 22 | 22765 Hamburg, Hahnenkamp 1, Ottenser Hauptstraße 2–6, „Geschäftshaus Ottensen“ | 5gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, 2 Parkdecks | G | | H/G (82), B, K, I, A | 1/2010 | 2008 | 4.579 | 11.590 | 11.590 | — | ■ | ■ | |
| 23 | 21147 Hamburg, Heykenaukamp 20, „MWZ Hausbruch“ | 3gesch. Logistikgebäude, 1 Untergeschoss | G | | I (83), B | 7/2012 | 2004/2006/2011 | 92.538 | 56.945 | 56.945 | — | | | |
| 24 | 22041 Hamburg, Quarree 8–10, Wandsbeker Marktstraße 97–99, 103–107, „Wandsbek Quarree“ | 4gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage, Parkhaus, Kino – teilweise Erbbaurecht – | G | | H/G (83), K, B, F, I, A | 12/2002/3/2008 | 1988/2009 | 17.687 | 39.978 | 39.978 | — | ■ | ■ | |
| 25 | 21035 Hamburg, Rungedamm 32, „DHL Rungedamm 32“ | 3gesch. Logistikgebäude | G | | I (89), B, A | 12/2014 | 1992/2013–2014 | 106.666 | 63.873 | 63.873 | — | | ■ | ■ |
| 26 | 22041 Hamburg, Wandsbeker Königstraße 10, Wandsbeker Marktstraße 63–65, „Karstadt Wandsbek“ | 1–7gesch. Gebäudeensemble, 3gesch. Einzelhandelsgebäude, 1 Untergeschoss, 1 Parkdeck, Parkhaus | G | | H/G (94), K | 7/2014 | 1921/1966 | 9.209 | 25.254 | 25.254 | — | ■ | ■ | |
| 27 | 30159 Hannover, Georgstraße 30, Karmarschstraße 19–23 d, Ständehausstraße 9, 10, „Kröpcke-Center“ | 6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage | G | | H/G (93), B, I, A | 7/2014 | 1972/2009/2014 | 941 | 23.333 | 23.333 | — | ■ | ■ | |
| 28 | 24103 Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“ | 5gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | G | | H/G (83), K, W, I, B, A, F | 1/2012 | 1988/1995/1996/2000/2002 | 21.119 | 43.461 | 38.649 | 4.812 | ■ | ■ | |
| 29 | 50676 Köln, Holzmarkt 1, Im Weichserhof 2, 4 | Gebäudeensemble bestehend aus 7gesch. Bürogebäude u. 4gesch. Wohngebäude, Tiefgarage | Gg | | B (82), K, W, I, A | 6/2015 | 2015 | 6.425 | 18.757 | 17.341 | 1.416 | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵ | | Restnutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 % | in EUR / in % | | |
| — | 0,0 | — | 2,40 | 5,89 | 1.722 | 679 | 242 | 418 | 2 | — | — | — | 51,0 51,0 | 48.600 49.400 | 49.000 | 49.000.000,00 0,35 | 15 | | | |
| — | 0,2 | 3,6 | — | — | — | — | — | — | — | 5.821 | 5.425 | 6.624 6.640 | 53,0 53,0 | 134.000 131.000 | 132.500 | 132.500.000,00 0,94 | 16 | | | |
| — | 0,3 | 6,7 | — | — | — | — | — | — | — | 16.051 | 11.654 | 15.859 15.188 | 61,0 61,0 | 349.000 334.000 | 341.500 | 341.500.000,00 2,42 | 17 | | | |
| — | 0,0 | — | 3,97 | 7,49 | 2.481 | 1.490 | 397 | 3.444 | 9 | — | — | — | 58,5 58,5 | 52.300 51.600 | 51.950 | 51.950.000,00 0,37 | 18 | | | |
| — | 1,7 | 3,7 | 10,44 | 5,80 | 8.279 | 2.163 | 870 | 9.571 | 9 | 3.854 | 5.014 | 5.441 5.445 | 61,0 61,0 | 179.000 180.000 | 179.500 | 179.500.000,00 1,27 | 19 | | | |
| — | 6,2 | 4,1 | 9,72 | 5,90 | 7.672 | 2.052 | — | — | — | 9.206 | 9.080 | 10.505 10.315 | 39,0 39,0 | 174.000 173.000 | 173.500 | 173.500.000,00 1,23 | 20 | | | |
| — | 2,1 | 6,6 | 4,47 | 6,00 | 3.517 | 958 | 457 | 76 | — | 3.743 | 3.897 | 3.947 4.289 | 60,0 60,0 | 86.300 88.100 | 87.200 | 87.200.000,00 0,62 | 21 | | | |
| — | 0,3 | 6,9 | 3,67 | 6,10 | 2.825 | 844 | — | — | — | 3.324 | 2.467 | 3.440 3.375 | 47,0 47,0 | 63.800 62.400 | 63.100 | 63.100.000,00 0,45 | 22 | | | |
| — | 0,0 | — | 4,01 | 7,19 | 2.571 | 1.434 | 403 | 504 | 1 | — | — | — | 36,0 36,0 | 64.600 62.800 | 63.700 | 63.700.000,00 0,45 | 23 | | | |
| — | 5,6 | 5,2 | — | — | — | — | — | — | — | 9.785 | 10.283 | 11.683 11.954 | 34,0 34,0 | 178.000 183.000 | 180.500 | 180.500.000,00 1,28 | 24 | | | |
| — | 0,0 | — | 3,97 | 7,12 | 2.555 | 1.419 | 400 | 1.465 | 4 | — | — | — | 38,0 38,0 | 67.700 68.200 | 67.950 | 67.950.000,00 0,48 | 25 | | | |
| — | 0,0 | — | 2,67 | 6,48 | 2.051 | 618 | 265 | 909 | 4 | — | — | — | 28,5 29,0 | 36.000 35.600 | 35.800 | 35.800.000,00 0,25 | 26 | | | |
| — | 6,4 | 6,0 | 12,63 | 7,34 | 7.613 | 5.020 | 1.282 | 4.165 | 4 | 8.557 | 8.439 | 8.946 8.882 | 59,0 59,0 | 180.000 180.000 | 180.000 | 180.000.000,00 1,27 | 27 | | | |
| — | 9,5 | 3,4 | 7,48 | 4,92 | 5.367 | 2.114 | 753 | 565 | 1 | 10.434 | 10.736 | 12.089 11.866 | 34,0 34,0 | 182.000 185.000 | 183.500 | 183.500.000,00 1,30 | 28 | | | |
| — | 0,1 | 3,7 | 5,97 | 7,52 | 4.060 | 1.905 | 598 | 2.476 | 5 | 4.172 | 4.133 | 4.178 4.182 | 64,0 64,0 | 84.200 84.200 | 84.200 | 84.200.000,00 0,60 | 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 | 80636 München, Arnulfstraße 29–31, „ATMOS“ | 7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | G | | B (93), K, I, A | 6/2009 | 2008 | 8.666 | 29.028 | 29.028 | – | ■ | ■ | ■ |
| 31 | 81541 München, Balanstraße 73, Haus 27, „Neue Balan Haus 27“ | 6gesch. Bürogebäude, 3 Staffeltgeschosse, Tiefgarage | G | | B (87), K, H/G, A, I | 3/2021 | 2020/2021 | 9.131 | 32.176 | 32.176 | – | ■ | ■ | |
| 32 | 80639 München, Birketweg 28–30, Friedenheimer Brücke 21–29, Schlossschmidstraße 3–5, „Forum am Hirschgarten“ | 11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse | G | | B (70), H/G, I, K, A | 5/2014 | 2014 | 9.519 | 37.338 | 37.338 | – | ■ | ■ | ■ |
| 33 | 81675 München, Lamontstraße 4, Prinzregentenplatz 7–9, „Prinzregentenplatz“ | 6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil I – 5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Bauteil II – | G | | B (89), K, I, H/G, A | 12/2011 Bauteil I 7/2012 Bauteil II | 1967/2011 Bauteil I 1978/2012 Bauteil II | 8.324 | 20.625 | 20.625 | – | | ■ | |
| 34 | 80539 München, Maximilianstraße 35, „Maximilian 35“ | 6gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | G | | B (83), K, H/G, I, W, A | 2/2014 | 1997 | 4.416 | 19.564 | 18.871 | 693 | ■ | ■ | |
| 35 | 81667 München, Rosenheimer Straße 15, „Hilton München City“ | 5gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage | G | | H (99), A | 6/1998 | 1989 | 7.503 | 24.080 | 24.080 | – | ■ | ■ | ■ |
| 36 | 81667 München, Rosenheimer Straße 112 – 114 | 5gesch. Bürogebäude, 1 Staffeltgeschoss, 1 Technikgeschoss, Tiefgarage | G | | B (94), K, I | 8/2019 | 2019 | 2.298 | 10.479 | 10.479 | – | | ■ | |
| 37 | 80331 München, Sparkassenstraße 9, „Alter Hof-Pfisterstock“ | 7gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbbaurecht – | G | | B (91), H/G, K, I | 11/2008 | 2006 | 836 | 4.997 | 4.997 | – | ■ | ■ | |
| 38 | 90763 Nürnberg, Karolinenstraße 15–19 | 5gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss | G | | H/G (92), B, I, W | 12/2009 | 1977/2009 | 1.050 | 4.017 | 3.859 | 158 | ■ | ■ | |
| 39 | 49074 Osnabrück, Große Hamkenstraße 32 a, b, Große Straße 76–79, „Geschäftshaus Osnabrück“ | 3gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss | G | | H/G (99), I | 4/2010 | 2009 | 1.952 | 6.624 | 6.624 | – | | ■ | |
| 40 | 70173 Stuttgart, Bolzstraße 8, 10, „Century“ | 4gesch. Geschäfts- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss | G | | H/G (47), B, A, F, I | 10/2014 | 1846/1948–1949/2008–2011 | 2.456 | 7.416 | 7.416 | – | ■ | ■ | |
| 41 | 70173 Stuttgart, Lautenschlagerstraße 21, 23, „Bülow Carré“ | 11gesch. Büro- u. Geschäftsgebäude, Tiefgarage | G | | B (64), H/G, K, I, A | 12/2013 | 2013 | 4.999 | 25.834 | 25.834 | – | ■ | ■ | ■ |
| 42 | 89073 Ulm, Bahnhofsstraße 2, 4, Wengengasse 9, „Modehaus Reichsmann“ | 7gesch. Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss | G | | H/G (84), B, K | 2/2013 | 1958/1977/1981/2000/2001 | 1.736 | 9.901 | 9.901 | – | ■ | ■ | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosolmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵ | | Restnutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis | | | |
| — | 0,4 | 6,1 | 5,00 | 4,76 | 3.750 | 1.245 | — | — | — | 7.716 | 7.684 | 7.892 7.856 | 58,0 58,0 | 195.000 196.000 | 195.500 | 195.500.000,00 1,38 | 30 | | |
| — | 0,0 | 5,3 | 10,64 | 3,95 | 9.563 | 1.078 | 89 | 10.553 | 10 | 571 | 9.142 | 9.991 9.991 | 70,0 70,0 | 338.480 338.000 | 269.704 | 269.704.231,33 1,91 | 31 | | |
| — | 4,3 | 4,3 | 7,27 | 5,47 | 4.572 | 2.699 | 731 | 2.315 | 4 | 7.880 | 7.618 | 8.153 8.221 | 63,0 63,0 | 181.000 187.000 | 184.000 | 184.000.000,00 1,30 | 32 | | |
| — | 0,8 | 3,3 | 5,19 | 5,03 | 3.753 | 1.437 | 529 | 397 | 1 | 5.195 | 5.735 | 5.799 5.783 | 61,0 61,0 | 150.000 148.000 | 149.000 | 149.000.000,00 1,05 | 33 | | |
| — | 0,8 | 3,3 | 6,83 | 4,67 | 5.168 | 1.667 | 684 | 1.994 | 3 | 8.256 | 8.142 | 8.350 8.378 | 46,0 46,0 | 210.000 211.000 | 210.500 | 210.500.000,00 1,49 | 34 | | |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 48,0 43,0 | 158.000 157.000 | 157.500 | 157.500.000,00 1,11 | 35 | | |
| — | 0,0 | — | 4,13 | 6,76 | 2.346 | 1.785 | 412 | 3.451 | 8 | — | — | — | 68,5 68,5 | 64.100 63.800 | 63.950 | 63.950.000,00 0,45 | 36 | | |
| — | 0,0 | 2,6 | 1,67 | 5,11 | 1.281 | 391 | — | — | — | 2.014 | 1.948 | 2.032 2.032 | 49,8 49,8 | 53.100 51.300 | 52.200 | 52.200.000,00 0,37 | 37 | | |
| — | 0,2 | 4,5 | 2,39 | 6,04 | 1.509 | 880 | — | — | — | 1.449 | 1.313 | 1.844 1.663 | 58,0 68,0 | 45.800 44.200 | 45.000 | 45.000.000,00 0,32 | 38 | | |
| — | 0,0 | 4,2 | 1,77 | 5,31 | 1.266 | 506 | 4 | — | — | 1.706 | 1.817 | 1.882 1.882 | 48,0 48,0 | 35.300 35.000 | 35.150 | 35.150.000,00 0,25 | 39 | | |
| — | 10,6 | 4,9 | 2,12 | 6,57 | 1.690 | 428 | 214 | 748 | 4 | 1.666 | 1.394 | 1.771 1.800 | 43,0 43,0 | 33.200 34.200 | 33.700 | 33.700.000,00 0,24 | 40 | | |
| — | 0,8 | 3,1 | 9,91 | 7,11 | 6.811 | 3.096 | 997 | 2.657 | 3 | 7.751 | 7.170 | 7.419 7.397 | 62,0 62,0 | 153.000 149.000 | 151.000 | 151.000.000,00 1,07 | 41 | | |
| — | 0,0 | — | 2,65 | 6,57 | 2.102 | 548 | 265 | 486 | 2 | — | — | — | 50,0 50,0 | 44.400 43.800 | 44.100 | 44.100.000,00 0,31 | 42 | | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹ | Art der Nutzung ² | Erwerbsdatum | Bau- / Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ³ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | Objektzertifizierung |
|---|--|--|----------------------|---|------------------------------|--------------|---------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Frankreich | | | | | | | | | | | | | | |
| 43 | 92400 Courbevoie, Esplanade du Général de Gaulle, „Meliá Paris La Défense“ | 21gesch. Hotelgebäude, 5 Untergeschosse, Tiefgarage | G | | H | 3/2012 | 2015 | 2.414 | 22.666 | 22.666 | — | ■ | ■ | |
| 44 | 59800 Lille, rue de la Chaude Rivière, rue Dumont d'Ur, „EKLA Business“ | 8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | Gg | | B (91), K | 12/2015 | 2019 | 3.185 | 14.849 | 14.849 | — | ■ | ■ | |
| 45 | 75008 Paris, 17, rue d'Amsterdam, 43 / 51, rue de Londres, „Grand Central“ | 5–7gesch. Geschäftskomplex, 2 Untergeschosse, 1 Mezzaningeschoss, Bahnhofanbindung | G | | B (95), H/G, A | 1/2017 | 2019 | 6.998 | 23.727 | 23.727 | — | ■ | ■ | ■ |
| 46 | 75001 Paris, 40, rue de Louvre, „Louvre“ | 7gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse | G | | B (86), H/G, I | 3/2019 | 1751/2017 | 1.514 | 9.515 | 9.515 | — | ■ | ■ | |
| Irland | | | | | | | | | | | | | | |
| 47 | Dublin 4, 5 Burlington Road, „Shannon Building“ | 5gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | G | | B (96), K | 7/2015 | 2017 | 6.511 | 15.991 | 15.991 | — | ■ | ■ | ■ |
| Niederlande | | | | | | | | | | | | | | |
| 48 | 1016 Amsterdam, Keizersgracht ED 271–287, „5 Keizers“ | 7gesch. Bürokomplex bestehend aus 5 Gebäuden, teilweise 1 Untergeschoss | G | | 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | Glasgow G1 4NP, 298 Clyde Street, „Custom House Glasgow Hotels“ | 15–16gesch. Hotelgebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss, 1 Untergeschoss | B | ■ | — | 7/2019 | — | 2.700 | — | — | — | ■ | ■ | |
| 50 | Glasgow G2 1DY, 1–7 George Square, „G1“ | 10gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | G | | B (82), H/G, K, A, I | 9/2012 | 1875/2010 | 2.031 | 12.212 | 12.212 | — | ■ | ■ | ■ |
| 51 | London EC1, 160 Aldersgate Street | 9gesch. Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss | G | | B (99), A | 11/2017 | 1990/2017 | 3.654 | 18.734 | 18.734 | — | ■ | ■ | ■ |
| 52 | London EC2, 12–15 Finsbury Circus, „Finsbury Circus“ | 8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | G | | B (99), I | 11/1992 | 1991 | 1.845 | 13.936 | 13.936 | — | ■ | ■ | ■ |
| Polen | | | | | | | | | | | | | | |
| 53 | 50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 1, Wierzbowa 30, „Dominikanski A+C“ | 7gesch. Bürogebäude bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht – | G | | B (81), H/G, K, I, A | 12/2015 | 2015 | 3.850 | 16.371 | 16.371 | — | ■ | ■ | ■ |
| 54 | 50–056 Breslau, ul. Piotra Skargi 3, „Dominikanski B“ | 7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht – | G | | B (88), K, H/G, I, A | 12/2015 | 2015 | 5.652 | 25.332 | 25.332 | — | ■ | ■ | ■ |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵ | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | |
| — | 0,0 | — | 5,80 | 4,75 | 1.680 | 4.121 | 583 | 2.379 | 5 | — | — | — | 54,3 54,3 | 125.000 124.000 | 124.500 | 124.500.000,00 0,88 | 43 | |
| — | 5,0 | 5,8 | 2,27 | 4,90 | 780 | 1.489 | 862 | — | — | 2.398 | 2.954 | 3.372 3.104 | 68,3 68,3 | 57.000 55.400 | 56.200 | 56.200.000,00 0,40 | 44 | |
| — | 0,0 | — | 12,82 | 3,86 | 4.843 | 7.975 | 1.418 | 8.262 | 6 | — | — | — | 69,0 69,0 | 378.000 387.000 | 382.500 | 382.500.000,00 2,71 | 45 | |
| — | 1,3 | — | 4,73 | 2,50 | 2.637 | 2.094 | 474 | 3.749 | 7 | — | — | — | 67,0 67,0 | 185.000 180.000 | 182.500 | 182.500.000,00 1,29 | 46 | |
| — | 0,0 | — | 5,93 | 4,35 | 1.157 | 4.770 | 659 | 2.867 | 5 | — | — | — | 66,3 66,3 | 175.000 167.000 | 171.000 | 171.000.000,00 1,21 | 47 | |
| 51,6 | 32,6 | 2,6 | 10,35 | 7,30 | 8.651 | 1.697 | 1.043 | 8.155 | 7 | 3.029 | 3.265 | 5.392 5.392 | 58,0 58,0 | 138.000 137.000 | 137.500 | 137.500.000,00 0,97 | 48 | |
| — | — | — | 2,54 | 7,25 | 515 | 2.023 | 243 | 2.169 | 8 | — | — | — | — | — | 35.005 | 35.005.232,03 0,25 | 49 | |
| 56,6 | 4,3 | 2,8 | 4,31 | 6,12 | 2.846 | 1.464 | 551 | 627 | 1 | 3.862 | 4.024 | 4.257 4.405 | 59,0 59,0 | 76.670 72.561 | 74.615 | 74.615.474,93 0,53 | 50 | |
| — | 0,0 | — | 14,60 | 7,10 | 10.287 | 4.317 | 1.596 | 9.663 | 6 | — | — | — | 66,0 66,0 | 231.302 225.431 | 228.367 | 228.366.795,82 1,62 | 51 | |
| — | 12,3 | 3,8 | — | — | — | — | — | — | — | 7.624 | 7.385 | 8.614 8.487 | 52,3 52,3 | 160.855 153.810 | 157.332 | 157.332.394,03 1,11 | 52 | |
| — | 7,1 | 3,4 | 1,32 | 2,78 | 33 | 1.291 | 447 | — | — | 3.143 | 3.089 | 3.096 3.081 | 64,0 64,0 | 45.100 45.400 | 45.250 | 45.250.000,00 0,32 | 53 | |
| — | 4,9 | 4,5 | 1,96 | 2,81 | 37 | 1.919 | 660 | — | — | 3.926 | 2.266 | 4.415 4.416 | 64,0 64,0 | 60.300 61.000 | 60.650 | 60.650.000,00 0,43 | 54 | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt- / Bestandentwicklungsmaßnahmen 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 anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Polen | | | | | | | | | | | | | | |
| 55 | 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 – | G | | H/G (91), F, B, A, I | 10/2012 4/2019 | 1872/1877/ 1890/1891/ 1912/2006 | 256.021 | 102.873 | 102.873 | – | ■ | ■ | |
| 56 | 61 – 871 Posen, ul. Krolowej Jadwigi 43, „Maraton“ | 5gesch. Bürogebäude, 2 Staffeltageschosse, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht – | G | | B (93), K, I, H/G, A | 6/2017 | 2016 | 8.454 | 26.176 | 26.176 | – | ■ | ■ | ■ |
| 57 | 00 – 831 Warschau, ul. Twarda 52, „Holiday Inn Warsaw City Centre“ | 16gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage | G | | H (98), K | 1/2018 | 2017 | 1.618 | 13.215 | 13.215 | – | ■ | ■ | ■ |
| Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien | | | | | | | | | | | | | | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 1077 WW „UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 34.854.338,11 ⁸ Beteiligung: 100% erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 38.350.000 Amsterdam, Beethovenplein 36–62, Christian Neefstraat 2–30, „AkzoNobel HQ“ | 10gesch. Bürogebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – | MeB | | B (87), K, A, I | 3/2013 | 2015 | 1.988 | 15.275 | 15.275 | – | | ■ | ■ |
| 59 | 1082 MT „UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 20.735.469,73 ⁸ Beteiligung: 100% erworben am: 1.6.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 23.400.000,00 Amsterdam, George Gershwinlaan 101–103, Leo Smitstraat, „Hotel Crowne Plaza Amsterdam-Zuid“ | 13gesch. Hotelgebäude | MeB | | H | 12/2011 | 2011 | 2.221 | 12.462 | 12.462 | – | ■ | ■ | |
| 60 | 10179 Berlin, Grunerstraße 20, „ALEXA“ „ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin Gesellschaftskapital: EUR 266.051.062,25 ⁸ Beteiligung: 100% erworben am: 15.2.2010 (91%) + 1.8.2019 (9%) | 6gesch. EKZ, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | MeB | | H/G (86), K, I, A, F, B | 2/2010 | 2007 | 26.572 | 57.990 | 57.990 | – | ■ | ■ | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵ | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | |
| — | 4,8 | 4,2 | 6,20 | 1,49 | 113 | 6.089 | 726 | 1.153 | 2 | 20.187 | 22.403 | 28.946 29.086 | 45,0 45,0 | 472.000 460.000 | 466.000 | 466.000.000,00 3,30 | 55 | |
| — | 0,3 | 2,6 | 1,17 | 1,83 | 20 | 1.151 | 119 | 737 | 6 | 4.699 | 4.220 | 4.361 4.248 | 66,0 66,0 | 60.900 60.100 | 60.500 | 60.500.000,00 0,43 | 56 | |
| — | 0,0 | — | 1,29 | 3,09 | 9 | 1.286 | 131 | 885 | 7 | — | — | — — | 57,0 57,0 | 39.900 39.900 | 39.900 | 39.900.000,00 0,28 | 57 | |
| 7.242.797.475,14 51,27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 59.846.061,82 0,42 | 58 | |
| — | 0,0 | — | 2,83 | 2,90 | — | 2.834 | 567 | — | — | — | — | — — | 64,0 64,0 | 96.700 98.500 | 97.600 | — | — | |
| — | — | — | 1,01 | 3,79 | 12 | 1.000 | 101 | 76 | — | — | — | — | — | — | — | 34.263.915,56 0,24 | 59 | |
| — | 0,0 | — | 0,36 | 0,64 | — | 359 | 36 | 27 | — | — | — | — — | 50,0 50,0 | 56.200 56.200 | 56.200 | — | — | |
| — | 7,2 | 4,9 | — | — | — | — | — | — | — | 22.646 | 19.771 | 23.707 23.781 | 46,0 46,0 | 437.000 441.000 | 439.000 | 432.710.480,51 3,06 | 60 | |

| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61 | „Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 102.089.506,38 ⁸ Beteiligung: 94,90 % erworben am: 20.6.2018 Gesellschafterdarlehen: EUR 3.457.083,13 | | | | | | | | | | | | | | |
| 60311 | Frankfurt / Main, Große Gallusstraße 10, 12, 14, Junghofstraße 5, 7, 9, 11, Neue Schlesingergasse 10 | 25gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage | MeB | ■ | — | 6/2018 | — | 1.892 | — | — | — | ■ | ■ | | |
| 62 | „Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.103.610,55 ⁸ Beteiligung: 94,90 % ⁹ erworben am: 31.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.650.000,00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 24103 | Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 30–44, Hopfenstraße, „Quer PASSAGE“ | 6gesch. Geschäfts- u. Bürogebäude, 2 Gebäudeteile, Tiefgarage | MeB | | H/G (75), B, K, I, A | 8/2007 | 2000/2006 | 5.034 | 15.804 | 15.804 | — | | ■ | | |
| 63 | „RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 129.789.206,26 ⁸ Beteiligung: 99,90 % ⁹ erworben am: 20.6.2008 (94,80 %) + 1.1.2014 (5,10%) | | | | | | | | | | | | | | |
| 67061 | Ludwigshafen / Rhein, Im Zollhof 4, „RHEIN-GALERIE“ | 4gesch. EKZ, Parkhaus | MeB | | H/G (90), A, K, I | 6/2008 | 2009/2010 | 51.458 | 41.963 | 41.963 | — | ■ | ■ | ■ | |
| 64 | „UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 393.162.037,46 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 11.7.2000 | | | | | | | | | | | | | | |
| 81829 | 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“ | Gebäudeensemble bestehend aus 3gesch. EKZ, teilweise 3gesch. Büro- u. Wohnungsaufbau, 5gesch. Hotelgebäude, 6gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage | MeB | | H/G (59), B, H, K, I, W, A | 7/2000 | 2004 | 42.351 | 121.565 | 116.448 | 5.117 | ■ | ■ | ■ | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵ | | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 % | | |
| — | — | — | 4,14 | 3,61 | 178 | 3.959 | 444 | 3.263 | 7 | — | — | — | — | — | — | — | — | 113.772.800,95 0,81 | 61 |
| 0,2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 115.575 | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 26.693.455,75 0,19 | 62 |
| — | 0,1 | 5,2 | — | — | — | — | — | — | — | 3.186 | 3.148 | 3.177 3.176 | 40,0 40,0 | 46.900 49.500 | 48.200 | — | — | — | — |
| — | — | — | 0,60 | 0,26 | 448 | 152 | 60 | 194 | 3 | — | — | — | — | — | — | — | — | 186.172.095,01 1,32 | 63 |
| — | 24,6 | 4,5 | — | — | — | — | — | — | — | 10.062 | 9.001 | 11.987 11.561 | 49,0 49,0 | 188.000 191.000 | 189.500 | — | — | — | — |
| — | — | — | 1,16 | 0,21 | 0 | 1.162 | 120 | 763 | 6 | — | — | — | — | — | — | — | — | 664.254.950,96 4,70 | 64 |
| — | 5,9 | 6,0 | — | — | — | — | — | — | — | 32.270 | 32.290 | 35.940 35.831 | 46,0 46,0 | 658.000 661.000 | 659.500 | — | — | — | — |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Objektbeschreibung | Art des Grundstückes | Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹ | Art der Nutzung ² | Erwerbsdatum | Bau- / Umbaujahr | Grundstücksgröße in m ³ | Nutzfläche in m ² | | | Ausstattung | | Objektifizierung |
|--|-----------------------|--|----------------------|---|------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | 1020 | „Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 44.174.551,60 ⁸ Beteiligung: 99,95 % erworben am: 5.5.2015 Wien, Walcherstraße 6, „Green Worx“ | | | MeB | B (89), K, H/G, I, A | 5/2015 | 2013 | 4.271 | 17.087 | 17.087 | — | ■ | ■ |
| 66 | 1120 | „EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 128.457.475,60 ⁸ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 23.10.2012 Wien, Wienerbergstraße 47, „Euro Plaza IV“ | | | MeB | B (80), K, H/G, I, A | 10/2012 | 2008 | 11.255 | 49.305 | 49.305 | — | ■ | ■ |
| 67 | | „JV East Management GP GmbH“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 23.276,38 ⁸ Beteiligung: 50 % erworben am: 16.3.2021 | | | | | | | | | | | | |
| 68 | | „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 23.276,38 ⁸ Beteiligung: 50 % erworben am: 16.3.2021 Die Gesellschaft hält 0,01 % an der • „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 69) • „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 70) • „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 71) | | | | | | | | | | | | |
| 69 | | „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 0,00 ⁸ Beteiligung: 49,42 % erworben am: 16.3.2021 | | | | | | | | | | | | |
| 70 | | „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 0,00 ⁸ Beteiligung: 49,42 % erworben am: 16.3.2021 | | | | | | | | | | | | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,56} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵ | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | |
| — | | | 0,86 | 1,60 | 16 | 841 | 87 | 357 | 5 | | | | | | | | 54.769.119,49 0,39 | 65 |
| — | 1,0 | 2,7 | — | — | — | — | — | — | — | 2.586 | 2.795 | 2.905 2.808 | 62,0 62,0 | 55.100 54.000 | 54.550 | | | |
| — | | | 2,98 | 1,93 | 25 | 2.954 | 304 | 482 | 2 | | | | | | | | 144.892.830,44 1,03 | 66 |
| — | 4,4 | 3,5 | 0,63 | 0,44 | 634 | — | 63 | 106 | 2 | 8.554 | 7.954 | 8.170 8.121 | 57,0 57,0 | 144.000 147.000 | 145.500 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | 13.600,00 0,00 | 67 |
| — | | | — | — | — | — | — | — | — | | | | | | | | 13.600,00 0,00 | 68 |
| — | | | — | — | — | — | — | — | — | | | | | | | | 750,00 0,00 | 69 |
| — | | | — | — | — | — | — | — | — | | | | | | | | 750,00 0,00 | 70 |

| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 0,00 ⁸ Beteiligung: 49,42 % erworben am: 16.3.2021 | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | „Unilmmo: Deutschland V GmbH“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 108.222,72 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 26.11.2009 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei • „UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 58) • „UIR Hotel Amsterdam Symphony GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 59) • „ALEXA Asset GmbH & Co. KG“, Berlin (siehe Nr. 60) • „Aqua Tower FFM GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 61) • „RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 63) • „UIR StadtQuartier Riem Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 64) • „Ireneus Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 65) • „EP IV GmbH & Co. KG“, Hamburg und hält 0,000000714 % an (siehe Nr. 66) • „Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin (siehe Nr. 83) | | | | | | | | | | | | | | |
| Belgien | | | | | | | | | | | | | | | |
| 73 | „UIR Belgique 1 S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 69.013.175,47 ⁸ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 22.3.2001 | 1000 Brüssel, 47, rue du Fossé-aux-Loups, „Radisson Blu Royal Hotel“ | 9gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht – | MeB | H | 3/2001 | 1989 | 2.920 | 23.365 | 23.365 | – | ■ | ■ | | |
| Finnland | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | „Kiinteistö Oy Eventes ABC“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 21.930.059,56 ⁸ 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 | MeB | B (76), K, I | 8/2012 | 2014 | 7.106 | 14.376 | 14.376 | – | ■ | ■ | ■ | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵ | | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 750,00 0,00 | 71 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 108.873,31 0,00 | 72 |
| - | 0,0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 48,0 48,0 | 68.300 68.200 | 68.250 | 69.140.236,53 0,49 | 73 | |
| - | 0,0 | - | 2,43 | 6,69 | 16 | 2.418 | 271 | 362 | 1 | - | - | - | - | 63,5 63,5 | 73.900 72.300 | 73.100 | 45.758.291,66 0,32 | 74 | |

| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | „Kiinteistö Oy Aleks-Hermes“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 29.896.050,99 ⁸ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki erworben am: 18.12.2019 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.000.000,00 | (siehe Nr. 78) | | | | | | | | | | | | |
| 00100 | Helsinki, Aleksanterinkatu 19, „Aleksi Hermes“ | 8gesch. Büro- und Geschäfts- gebäude, 1 Untergeschoss | MeB | | H/G (54), B (41), I, A, K | 12/2019 | 1898/1989/ 1998 | 2.083 | 8.268 | 8.268 | — | ■ | ■ | ■ |
| 76 | „Kiinteistö Oy Alvar Aallon katu 1“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 21.655.858,33 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 17.12.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 35.000.000,00 | | | | | | | | | | | | | |
| 00100 | Helsinki, Alvar Aallon katu 1, „UPM“ | 5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss | MeB | | B (90), H/G, I, K | 12/2013 | 2013 | 4.343 | 12.426 | 12.426 | — | ■ | ■ | ■ |
| 77 | „Kiinteistö Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 14.122.120,00 ⁸ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Helsingin ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki erworben am: 16.3.2021 | (siehe Nr. 79) | | | | | | | | | | | | |
| 00980 | Helsinki, Vuotie 45, „Hyperion“ | 24gesch. Wohngebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage | MeB | ■ | — | 3/2021 | — | 1.501 | — | — | — | ■ | ■ | |
| 78 | „Aleksanterinkatu HoldCo Ky“, Helsinki ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 83.089.346,93 ⁸ Beteiligung: 100 % gegründet am: 9.12.2019 Die Gesellschaft hält 100% an • „Kiinteistö Oy Aleks-Hermes“, Helsinki | (siehe Nr. 75) | | | | | | | | | | | | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵ | | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 % | | |
| 38,9 | 4,3 | 4,7 | 3,28 | 2,24 | 3.284 | — | 328 | 2.928 | 9 | 5.005 | 4.876 | 5.656 4.890 | 49,0 58,8 | 146.000 147.000 | 146.500 | — | 75 | | |
| — | — | — | 2,42 | 6,30 | 127 | 2.294 | 244 | 651 | 3 | — | — | — | 62,0 62,0 | 85.200 85.900 | 85.550 | 50.471.151,90 0,36 | 76 | | |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 15.000.000,00 0,11 | 77 | | |
| — | — | — | 0,02 | 0,15 | 0 | 22 | 0 | 22 | 10 | — | — | — | — | — | 7.977 | — | 77 | | |
| — | — | — | 1,99 | 2,44 | 105 | 1.882 | 199 | 1.731 | 8 | — | — | — | — | — | — | 81.972.867,38 0,58 | 78 | | |

| 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 | | | Aus- stat- tung | | Objektzertifizierung |
|--|--|---|--|---|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|---------------|------------------|-----------------------|--------|----------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Finnland | | | | | | | | | | | | | | |
| 79 | „Helsingin ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 15.000.001,00 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 1.1.2021 Die Gesellschaft hält 100% an • „Kiinteistö Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki | (siehe Nr. 77) | | | | | | | | | | | | |
| Frankreich | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | „OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: 90.345.891,47 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 57.833.208,60 | 92400 Courbevoie, 4, 5, 7, place de la Défense, „Maison de la Défense“, „PCB 1 / 4“, „PCB 1 / 5“ und „PCB 1 / 7“ | 6gesch. Bürogebäudekomplex – Teileigentum (84,00%) – | MeB | B (98), H/G, K, A | 12/1999 5/2003 2/2021 | 1981/1982/ 1993/1998/ 2005 | 1.629 | 18.626 | 18.626 | – | ■ | ■ | |
| 81 | „OPCI UIR 1230 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 469.987.031,29 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 186.000.000,00 | 75116 Paris, 108–120, avenue Kléber, 2–6, avenue Raymond Poincaré, 4–6, place du Trocadéro, 47–53, rue de Longchamp, „CityQuartier Paris-Trocadéro“ | 7gesch. Büro-, Geschäfts- u. Wohngebäude m. 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage | MeB | B (78), H/G, W, K, I, A | 4/1999 | 1913/1988/ 1993 | 10.955 | 41.074 | 34.751 | 6.323 | ■ | ■ | ■ |
| 82 | „SCS France Messiaen Rive Gauche“, Paris ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 4.897,71 ⁸ Beteiligung: 49,99 % erworben am: 4.2.2004 | | | | | | | | | | | | | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵ | | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 % | | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 79 |
| — | 23,5 | 1,1 | 0,06 | 0,08 | 0 | 55 | 1 | 54 | 10 | 5.859 | 6.871 | 8.113 8.391 | 30,0 30,0 | 128.000 127.000 | 127.500 | 73.299.594,64 0,52 | 80 | | | |
| — | 3,4 | 2,5 | — | — | — | — | — | — | — | 24.608 | 23.269 | 24.744 24.538 | 42,0 42,0 | 591.000 586.000 | 588.500 | 395.522.786,80 2,80 | 81 | | | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 4.461,62 0,00 | 82 | | | |

| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 83 | „Uni Immo Ireland III ICAV“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 139.373.572,79 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 12.12.2019 Dublin DO6 CX34, 2 Grand Parade, „2 Grand Parade“ | Gebäudekomplex bestehend aus 8gesch. Bürogebäude, 1 Unter- geschoss, 6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | MiB | ■ | — | 1/2020 | — | 5.760 | — | — | — | ■ | ■ | |
| Italien | | | | | | | | | | | | | | |
| 84 | „Centro Monza s.a.s. di UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 1.167.554,00 ⁸ Beteiligung: 99 % + 1 % indirekt gehalten über „UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand erworben am: 24.3.2009 | (siehe Nr. 85) | | | | | | | | | | | | |
| 85 | „UIR Italia 1 s.r.l.“, Mailand ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 80.430,41 ⁸ 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. 84) | | | | | | | | | | | | |
| Luxemburg | | | | | | | | | | | | | | |
| 86 | 1855 „K2 Ellipse S.A.“, Senningerberg Gesellschaftskapital: EUR 31.039.681,18 ⁸ 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 | MeB | | B (47), K (26), H/G, I | 1/2014 | 2008 | 4.505 | 9.546 | 9.546 | — | ■ | ■ | ■ |
| 87 | 1246 „K2 Forte S.A.“, Senningerberg Gesellschaftskapital: EUR 32.608.909,50 ⁸ 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 | MeB | | 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 Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR ⁵ | | Restnutzungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | |
| — | — | — | 1,23 | 0,88 | 30 | 1.202 | 123 | 1.091 | 8 | — | — | — | — | — | — | 138.995.000,00 0,98 | 83 | |
| — | — | — | 4,78 | 9,51 | 3.105 | 1.675 | 478 | 4.262 | 9 | — | — | — | — | — | 50.277 | — | — | |
| — | — | — | 1,83 | 1,90 | 63 | 1.766 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 885.015,18 0,01 | 84 | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 10.000,00 0,00 | 85 | |
| — | — | — | 0,57 | 1,78 | 14 | 553 | 57 | 158 | 3 | — | — | — | — | — | — | 49.727.378,43 0,35 | 86 | |
| — | 2,5 | 4,5 | 5,66 | 7,89 | 5.665 | — | 566 | 1.652 | 3 | 2.799 | 3.644 | 3.791 3.953 | 57,0 57,0 | 70.700 72.900 | 71.800 | — | — | |
| — | — | — | 0,61 | 1,72 | 15 | 590 | 61 | 172 | 3 | — | — | — | — | — | — | 50.567.549,64 0,36 | 87 | |
| — | 10,3 | 3,7 | 6,10 | 8,32 | 6.104 | — | 610 | 1.780 | 3 | 3.325 | 3.288 | 3.769 3.885 | 57,0 57,0 | 72.400 74.300 | 73.350 | — | — | |

| 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 | | | Aus- stat- tung | | Objektzertifizierung | |
|---|---|--|----------------------|---|------------------------------|--------------|------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|-----------------------|--------|----------------------|--|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | | | | |
| Österreich | | | | | | | | | | | | | | | |
| 88 | „RUND VIER GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 41.879.543,35 ⁸ Beteiligung: 99,90% ⁹ erworben am: 10.12.2009 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1020 | Wien, Trabrennstraße 4a–d, „Rund Vier“ | 1–7gesch. Gebäudeensemble bestehend aus 4 Bürohäusern inkl. Kindergarten, Tiefgarage | MeB | | B (84), K, I, A | 12/2009 | 2009 | 12.258 | 24.346 | 24.346 | — | ■ | ■ | ■ | |
| Spanien | | | | | | | | | | | | | | | |
| 89 | „Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa Gesellschaftskapital: EUR 47.220.848,10 ⁸ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa erworben am: 12.5.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 65.000.000,00 | (siehe Nr. 90) | | | | | | | | | | | | | |
| 50021 | Saragossa, Travesía de los Jardines Reales 7, „Puerto Venecia“ | 2gesch. EKZ, Tiefgarage – teilweise Erbbaurecht – | MiB | | H/G (98), F, B, I, A | 5/2020 | 2008/2012 | 217.024 | 120.285 | 120.285 | — | ■ | ■ | | |
| 90 | „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 123.939.853,42 ⁸ Beteiligung: 50% erworben am: 12.5.2020 Die Gesellschaft hält 100% an • „Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa | (siehe Nr. 89) | | | | | | | | | | | | | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | | |
| Schweden | | | | | | | | | | | | | | | |
| 91 | „UIR Uarda 5 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 97.209.416,17 ⁸ Beteiligung: 100% erworben am: 27.1.2016 Gesellschafterdarlehen: SEK 1.078.650.000,00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 169 79 | Stockholm, Evenemangsgatan 11, 13, 13 a, 13 b, 13 c, Magasinsvägen 1, 3, 5, 7, „Vattenfall HQ“ | 14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage | MeB | | B (96), K, H/G | 3/2016 | 2012 | 7.714 | 44.269 | 44.269 | — | ■ | ■ | ■ | |

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵ | | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis | | |
| — | — | — | 2,35 | 3,29 | 510 | 1.836 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 77.237.571,03 0,55 | 88 |
| — | 4,5 | 4,2 | — | — | — | — | — | — | — | 3.501 | 3.337 | 4.310 4.293 | 58,0 58,0 | 81.200 79.400 | 80.300 | — | — | — |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 49,8 | 3,5 | 3,3 | — | — | — | — | — | — | — | 24.984 | 21.945 | 25.440 25.775 | 50,0 50,0 | 466.000 462.000 | 464.000 | — | — | 89 |
| — | — | — | 5,14 | 6,09 | 55 | 5.085 | 471 | 4.669 | 9 | — | — | — | — | — | — | — | 75.275.339,20 0,53 | 90 |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| — | — | — | 2,57 | 2,32 | 27 | 2.543 | 316 | 1.265 | 5 | — | — | — | — | — | — | — | 123.261.354,44 0,87 | 91 |
| — | 0,0 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 61,0 61,0 | 230.401 229.425 | 229.913 | — | — | — |

| 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 | | Objektifizierung |
|--|---|-------------------------|----------------------|---|------------------------------|--------------|--------------------|---|------------------------------|---------------|------------------|-------------|--------|------------------|
| | | | | | | | | | gesamt | davon Gewerbe | davon Wohnfläche | Klimaanlage | Aufzug | |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung | | | | | | | | | | | | | | |
| Tschechien | | | | | | | | | | | | | | |
| 92 | „Palladium Praha s.r.o.“, Prag Gesellschaftskapital: EUR 228.107.423,40 ⁸ Beteiligung: 100 % erworben am: 6.3.2015 (90 %) + 26.2.2016 (10 %) Gesellschafterdarlehen: EUR 269.310.000,00 11000 Prag, Na Poříčí 1079 / 3 a, „Palladium“ | 5gesch. EKZ, Tiefgarage | MeB | | H/G (78), B, K, A, I | 3/2015 | 1853–1859/ 2007 | 13.632 | 59.412 | 59.412 | — | ■ | ■ | ■ |
| 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 1.3 „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 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.

⁸ Bilanzielles Eigenkapital.

⁹ Wirtschaftliche Beteiligung 100 %.

¹⁰ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

| Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises | Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete ⁴ | Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6} | Anschaffungsnebenkosten gesamt | | | | | | | Mietertträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5} | Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5} | Gutachter- liche Bewertungs- miete in TEUR ⁵ | Rest- nut- zungs- dauer in Jahren | Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁷ | | 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 | | |
| — | — | — | 7,09 | 2,34 | 24 | 7.068 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 295.811.656,08 2,09 | 92 |
| — | 3,5 | 2,7 | — | — | — | — | — | — | — | 27.223 | 28.741 | 33.279 33.425 | 46,0 46,0 | 611.000 596.000 | 603.500 | 3.260.454.288,33 23,08 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 10.503.251.763,47 74,35 | |

Art des Grundstückes:

B = Grundstück im Zustand der Bebauung
G = Geschäftsgrundstück
Gg = Gemischt genutztes Grundstück
MeB = Mehrheitsbeteiligung
MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:

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





3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften¹

| Lfd. Nr. | Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft | Erwerbsdatum / Verkaufsdatum | Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR ² |
|--|--|------------------------------|---|
| Ankäufe | | | |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | |
| 19 | Hamburg, „ERICUS-Contor“ | 6/2020 | 179,5 |
| 31 | München, „Neue Balan Haus 27“ | 3/2021 | 269,7 |
| Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | |
| 67 | „JV East Management GP GmbH“, Hamburg | 3/2021 | — |
| 68 | „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg • „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 69) • „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 70) • „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 71) | 3/2021 | — |
| 69 | „Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG, Hamburg | 3/2021 | — |
| 70 | „Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg | 3/2021 | — |
| 71 | „Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg | 3/2021 | — |
| 77 | „Kiinteistö Oy Helsingin Hyperion“, Helsinki | 3/2021 | — |
| | Helsinki, „Hyperion“ | 3/2021 | 8,0 |
| 79 | „Helsingin ResiTower UIR HoldCo Ky“, Helsinki | 3/2021 | — |
| 80 | „OPCI UIR 1210 SPPICAV“, Paris | 12/2008 | — |
| | Courbevoie, „Maison de la Défense“ (Zukauf 25 %-Anteil) | 2/2021 | 33,0 |
| 89 | „Puerto Venecia Investments S.A.“, Saragossa | 5/2020 | — |
| | Saragossa, „Puerto Venecia“ | 5/2020 | 232,0 |
| 90 | „Zaragoza Properties S.A.“, Saragossa (50 %-Anteil) | 5/2020 | — |
| Verkäufe | | | |
| | „RHEIN-GALERIE Ludwigshafen GmbH & Co. KG“, Hamburg | — | — |
| | Ludwigshafen, „RHEIN-GALERIE“ (Teilverkauf Grundstück) | 10/2020 | 0,0 |

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.

3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

| Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I | | | | | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % | |
|---|---|--|---|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Immobilienvermögen gesamt in EUR | | | | | 10.503.251.763,47 | 74,35 |
| | 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 31.3.2021) | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % | |
| I. Bankguthaben | | | | 286.277.741,81 | 2,03 | |
| II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 554 ^{1,2,3} (ISIN: DE0007196149) | 7.777,18 | 8.030,95 | 64.608,90 | 2.812.425.199,34 | 19,90 | |
| Zwischensumme | | | | 3.098.702.941,15 | 21,93 | |

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 31.3.2021 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse bezahlt.

3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

| | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen (netto) in % |
|--|----------------|----------------|--------------------------|--|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | 19.364.881,29 | | 102.634.876,19 | 0,73 |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 80.775.080,62 | | |
| davon Mietforderungen | | 11.951.410,72 | | |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 105.306.062,68 | | 895.172.354,41 | 6,33 |
| 3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung) | — | | 802.182,82 | 0,01 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | | | 117.618.759,70 | 0,83 |
| • bei Immobilien | | 102.301.164,94 | | |
| • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 13.399.816,45 | 15.317.594,76 | | |
| 5. Andere (davon in Fremdwährung) | 8.580.026,73 | | 84.762.268,64 | 0,60 |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz | | 502.974,72 | | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | 573.454,14 | | |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) | –35.986.849,83 | | –106.886.849,83 | –0,75 |
| davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB) | | — | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung) | –233.995,72 | | –23.693.571,79 | –0,17 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | –25.886.709,56 | | –119.697.414,94 | –0,85 |
| 4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) | –5.187.797,19 | | –42.502.917,13 | –0,30 |
| davon aus Anteilumsatz | | –2.545.736,43 | | |
| davon aus Sicherungsgeschäften | | –25.194.521,36 | | |
| III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung) | 8.277.625,79 | | –382.743.093,99 | –2,71 |
| Zwischensumme | | | 525.466.594,08 | 3,72 |
| Fondsvermögen (netto) | | | 14.127.421.298,70 | 100,00 |
| Anteilwert (EUR) | | | | 93,09 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | | 151.754.230 |

| Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten | Nominal in Währung | Kurswert Verkauf in EUR | Kurswert Stichtag in EUR | Vorläufiges Ergebnis in EUR |
|--|--------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| GBP | 402.000.000,00 | 446.679.232,08 | 470.239.158,72 | -23.559.926,64 |
| SEK | 2.360.000.000,00 | 228.878.985,10 | 229.940.125,68 | -1.061.140,58 |
| Sicherungsgeschäfte gesamt | | 675.558.217,18 | 700.179.284,40 | -24.621.067,22 |

| Erläuterungen zu Finanzinstrumenten | Käufe (Kurswert) in TEUR | Verkäufe (Kurswert) in TEUR |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden | 837.361,18 | 831.331,69 |

| Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften | Gewinne in EUR | Verluste in EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| Devisentermingeschäfte | 10.233.538,29 | 16.263.032,63 |
| Summe | 10.233.538,29 | 16.263.032,63 |



4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

| Währung | Nominal in Währung | Realisiertes Ergebnis in EUR | Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR | Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR |
|--------------|--------------------|------------------------------|--|---|
| GBP | 273.000.000,00 | 9.820.904,49 | 8.284.430,52 | 1.536.473,97 |
| SEK | 340.000.000,00 | 412.633,80 | -279.910,38 | 692.544,18 |
| Summe | | 10.233.538,29 | 8.004.520,14 | 2.229.018,15 |

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

| Währung | Nominal in Währung | Realisiertes Ergebnis in EUR | Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR | Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR |
|--------------|--------------------|------------------------------|--|---|
| GBP | 211.000.000,00 | -7.664.073,83 | 887.052,09 | -8.551.125,92 |
| SEK | 2.720.000.000,00 | -8.598.958,80 | -2.179.853,59 | -6.419.105,21 |
| Summe | | -16.263.032,63 | -1.292.801,50 | -14.970.231,13 |

5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.4.2020 bis 31.3.2021

| | 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) | 5.427,38 | | 5.427,38 | |
| 6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung) | 8.752,14 | | 8.820,96 | |
| 7. Erträge aus Investmentanteilen | | | 6.460.889,50 | |
| 8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften | | | – | |
| 9. Abzug ausländischer Quellensteuer | | | – | |
| 10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) | 5.216.258,78 | | 45.110.596,26 | |
| 11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung) | 15.927.554,77 | | 260.796.687,95 | |
| 12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung) | 4.903.966,34 | | 103.710.216,06 | |
| 13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) | | | – | |
| Summe der Erträge | | | | 416.092.638,11 |
| II. Aufwendungen | | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | –79.391.809,00 | |
| a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung) | –2.455.616,72 | –20.836.829,22 | | |
| b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung) | –5.470.751,66 | –39.175.847,90 | | |
| c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung) | –132.834,76 | –9.307.752,50 | | |
| d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) | –1.718.576,75 | –10.071.379,38 | | |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung) | –586.846,19 | | –675.143,55 | |
| 3. Inländische Steuern | | | –5.647.290,09 | |
| 4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung) | –6.325.779,06 | | –7.916.511,68 | |
| 5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung) | –1.300.261,10 | | –2.582.970,15 | |
| 6. Verwaltungsvergütung | | | –126.607.154,34 | |
| 7. Verwahrstellenvergütung | | | – | |
| 8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | – | |
| 9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerber (davon in Fremdwährung) | –20.511,11 | –1.737.191,07 | –3.680.054,88 | |
| Summe der Aufwendungen | | | | –226.500.933,69 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | | 189.591.704,42 |

| | EUR | EUR | EUR | EUR |
|--|----------------|----------------|-----------------------|-----|
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | | |
| a) aus Immobilien | | 166.733,92 | | |
| (davon in Fremdwährung) | — | | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | 310.099,16 | | |
| (davon in Fremdwährung) | — | | | |
| c) aus Liquiditätsanlagen | | — | | |
| davon aus Finanzinstrumenten | | — | | |
| (davon in Fremdwährung) | — | | | |
| d) Sonstiges | | 10.233.538,29 | | |
| (davon in Fremdwährung) | 10.233.538,29 | | | |
| Zwischensumme | | | 10.710.371,37 | |
| 2. Realisierte Verluste | | | | |
| a) aus Immobilien | | — | | |
| (davon in Fremdwährung) | — | | | |
| b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | | — | | |
| (davon in Fremdwährung) | — | | | |
| c) aus Liquiditätsanlagen | | –8.883.808,89 | | |
| davon aus Finanzinstrumenten | | — | | |
| (davon in Fremdwährung) | — | | | |
| d) Sonstiges | | –16.263.032,63 | | |
| (davon in Fremdwährung) | –16.263.032,63 | | | |
| Zwischensumme | | | –25.146.841,52 | |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | | | –14.436.470,15 | |
| Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | | | 35.361.531,50 | |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 210.516.765,77 | |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | 147.781.406,05 | | |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | | –63.915.735,92 | | |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 83.865.670,13 | |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 294.382.435,90 | |

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ verminderten sich gegenüber dem Vorjahr auf EUR 0,01 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 45,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 29,8 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und EUR 10,9 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die „Erträge aus Immobilien“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Wertberichtigungen auf offene Mietforderungen und drohende Mietausfälle im Zuge der Corona-Pandemie um EUR 58,5 Mio. auf EUR 260,8 Mio. Von den Mieterträgen entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 28,2 Mio. auf Objekte in Polen, EUR 16,0 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 12,9 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 8,9 Mio. auf Objekte in Irland und EUR 3,1 Mio. auf Objekte in den Niederlanden.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 11,2 Mio. auf EUR 103,7 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,6 Mio. auf EUR 20,8 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 39,2 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 9,3 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 3,9 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 10,1 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten in Höhe von EUR 4,7 Mio. und Beratungskosten in Höhe von EUR 1,6 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Aufwand für ab dem 1.1.2018 anfallende Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 5,6 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Aufwand für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 8,0 Mio. aus.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ blieben gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant mit EUR 2,6 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene Vergütung in Höhe von EUR 109,4 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich unter dem gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Nr. 1 BAB). Des Weiteren wurde das Sondervermögen gemäß den Anlagebedingungen mit einer Pauschalgebühr in Höhe von EUR 17,2 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 5,2 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 1,6 Mio. und Aufwendungen für gescheiterte Ankäufe in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 128,3 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 0,2 Mio. sowie die „Realisierten Gewinne aus Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 0,3 Mio. resultieren aus der finalen Abrechnung der Differenz zwischen Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten aus Veräußerungen vorangegangener Geschäftsjahre vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554) in Höhe von EUR 8,9 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 10,2 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in Höhe von EUR 16,3 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Währungskursschwankungen in Höhe von EUR 29,7 Mio. sowie

Wertänderungen der laufenden Währungskursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR –28,9 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Deutschland ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negativer Währungseinfluss von EUR –5,3 Mio.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in Höhe von EUR 35,4 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.



6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

| | insgesamt in EUR | je Anteil in EUR |
|---|------------------------|------------------|
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 770.605.740,93 | 5,08 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 560.088.975,16 | 3,69 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 210.516.765,77 | 1,39 |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen | 0,00 | 0,00 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | -596.088.376,43 | -3,93 |
| 1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB | -597.790,92 | -0,01 |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB | 0,00 | 0,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | -595.490.585,51 | -3,92 |
| Gesamtausschüttung | 174.517.364,50 | 1,15 |

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 210,5 Mio. Einschließlich des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 560,1 Mio. ist ein Betrag von EUR 770,6 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 0,6 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 595,5 Mio. bzw. EUR 3,92 je Anteil auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 174,5 Mio. bzw. EUR 1,15 je Anteil ausgeschüttet.

Am 10.6.2021 erfolgte die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,15 je Anteil.

Bis zum 30.6.2021 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.

7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.4.2020 bis 31.3.2021

| | EUR | EUR |
|--|------------------|--------------------------|
| Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres | | 13.408.222.276,44 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr | | -300.726.491,10 — |
| 2. Zwischenausschüttung | | — |
| 3. Mittelzufluss (netto) ² | | 788.164.384,66 |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen | 1.023.470.273,39 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen | -235.305.888,73 | |
| 4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³ | | -35.871.413,60 |
| • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich | -35.361.531,50 | |
| • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile | -509.882,10 | |
| 4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴ | | -26.749.893,60 |
| • davon bei Immobilien | -23.888.670,24 | |
| • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -2.861.223,36 | |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵ | | 294.382.435,90 |
| • davon nicht realisierte Gewinne ⁶ | 147.781.406,05 | |
| • davon nicht realisierte Verluste ⁷ | -63.915.735,92 | |
| Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 14.127.421.298,70 |

Fußnoten 1 bis 7 siehe Seite 71f.

Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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 2019 / 2020 (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 Aufwandsausgleichbeträge 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 Abs. 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 Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.

- ⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 66 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 Fremdwährungsbe-

stände 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 Immobilien sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

Hamburg, im Juni 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



Jörn Stobbe

8 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

| Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure | EUR |
|--|----------------|
| Barclays Bank Ireland PLC, One Molesworth Street, Dublin 2, D02 RF29 | 72.115.033,00 |
| BNP Paribas S.A., 16, Boulevard des Italiens, 75009 Paris | 87.932.956,24 |
| Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt / Main | 245.320.420,83 |
| DZ BANK AG, Platz der Republik, 60265 Frankfurt / Main | 35.094.697,19 |
| Landesbank Baden-Württemberg, Am Hauptbahnhof 2, 70177 Stuttgart | 68.174.428,67 |
| Merrill Lynch International, 2 King Edward Street, London EC1A 1HQ | 89.624.721,55 |
| Morgan Stanley & Co. International PLC, 25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA | 40.984.086,46 |
| UBS AG, London Branch, 5 Broadgate, London EC2M 2QS | 60.932.940,46 |

| 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 | — |

| Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten | Kurswert in EUR |
|---|-----------------|
| Bankguthaben | 0,00 |
| Schuldverschreibungen | — |
| Aktien | — |

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

Sonstige Angaben

| | |
|----------------------------|-------------|
| Anteilwert (EUR) | 93,09 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 151.754.230 |

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 Berichtsstichtages angesetzt.

Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden unter Zugrundelegung der von Refinitiv 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 | 0,04 % |
| An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR | 17.220.439,59 |
| • davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) | 19,71 % |
| • davon für die Verwahrstelle | 31,08 % |
| • davon für Dritte | 49,21 % |
| 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 Rücknahmeabschlüsse, 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 | 28.304.725,55 |

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 zur Mitarbeitervergütung

| | Anzahl | Mio. EUR |
|---|--------|----------|
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung | | 41,0 |
| • davon feste Vergütung | | 31,1 |
| • davon variable Vergütung | | 9,9 |
| Anzahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft | 371 | |
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risikoträger | | 2,4 |
| • davon an Führungskräfte | | 2,4 |
| • davon an andere Risikoträger | | — |
| Anzahl Führungskräfte | 7 | |
| 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 Tarifsysteem.

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

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentliche Änderungen ergeben.

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 <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements. | |
| Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB <ul style="list-style-type: none">• 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 <ul style="list-style-type: none">• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert. | |
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode | 200,00 % 107,73 % |
| Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode | 150,00 % 102,75 % |

9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 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 nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) 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 nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV, 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 nach § 7 KARBV 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kom-

men, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 8. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer





III Sonstiges

1 Steuerliche Hinweise

Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig 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 21. Dezember 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 Halte-dauer (§ 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 zusätzlich 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 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- und 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- und 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- und 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.

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 ein mit dem Anleger vereinbartes 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 Einkommensteuererklärung anzugeben.

Aufgrund des am 2.1.2021 veröffentlichten Basiszinssatzes in Höhe von –0,45% entfällt für das Kalenderjahr 2021 die Berechnung der Vorabpauschale. Aus diesem Grund entfällt die an dieser Stelle gewohnte Darstellung der Berechnung der Vorabpauschale. Sollte die Berechnung der Vorabpauschale in der Zukunft aufgrund eines positiven Basiszinssatzes erforderlich werden, wird eine exemplarische Berechnung der Vorabpauschale für den Unilmmo: Deutschland an dieser Stelle ergänzt werden.

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 Abgeltungsteuer 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 Kapitalvermögen 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 unterlegen 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 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 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.

Besteuerung der inländischen Anleger mit im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen

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 Immobilienfonds handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

Vorabpauschalen unterliegen grundsätzlich der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen Immobilienfonds handelt, sind die Vorabpauschalen entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei im Betriebsvermögen gehaltenen Investmentanteilen

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen der Einkommen- und Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die während der Besitzzeit gezahlten Vorabpauschalen vom

Veräußerungserlös abzuziehen. Da es sich beim Unilmmo: Deutschland um einen Immobilienfonds handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Bei einem Veräußerungsverlust ist dieser in Höhe der für 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 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 | Steuerliche Behandlung von Vorabpauschalen | Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen |
|---|--|--|---|
| Einzelunternehmer | 25%iger Kapitalertragsteuerabzug zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % Besteuerung auf Anlegerebene: Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Einkommensteuer und 30 % für Gewerbesteuer | | Kein Kapitalertragsteuerabzug |
| Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen | Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25% Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer | | Kein Kapitalertragsteuerabzug |
| Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage | Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer, 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 Immobilienfonds einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer und 30 % für Gewerbesteuer | | |
| 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 einkommensteuerpflichtige Anleger

Soweit ein nicht in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtiger 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 Einkommensteuerpflicht 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 Anteilhaber 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 31.3.2021 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Deutschland betragen EUR 0,0267 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

2 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 132,556 Mio.
(Stand: 31.12.2020)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 19.611 Mio.
(Stand: 31.12.2020)

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg

Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender seit 1.10.2020)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann
Volker Noack
Jörn Stobbe (Vorsitzender bis 30.9.2020)

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.-Kaufmann / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bärwolf,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(seit 1.7.2020)

Detlev Brauweiler,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönnert,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Augsburg

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach
(bis 30.6.2020)

Dr.-Ing. Detlef Giebelen,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Tönisvorst
(bis 30.06.2020)

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

Dipl.-Ing. Florian Lehn,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München
(bis 30.06.2020)

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Kaufmann / Dipl.-Sachverständiger
Thorsten Schröder,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(seit 1.7.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(seit 1.7.2020)

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, Wien
(seit 1.7.2020)

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

Ankaufsbewerter / -innen

Dipl.-Ing. Bernd Astl,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

CBRE GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Kaufmann Tobias Jermis,
registrierter Sachverständiger,
Frankfurt / Main
Dipl.-Kauffrau Meike Opfermann,
registrierte Sachverständige, Berlin
(seit 22.1.2021)

Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH & Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Dipl.-Ing. Florian Dietrich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Riedstadt
Dipl.-Ing. Heidi Wölfle,
registrierte Sachverständige, Riedstadt
(seit 1.7.2020)

Duff & Phelps REAG GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
James Bauer M.B.A.,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dirk Holzem,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 30.11.2020)

Dipl.-Kaufmann Heiko Engel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2020)

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

Dr.-Ing. Björn Haack,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Rheinbach
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg
(bis 30.6.2020)

Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG,
für die Bewertung verantwortliche Personen:
Diplom-Volkswirt Klaus Dallafina,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Héloïse Felman,
registrierte Sachverständige, Paris
Diplom-Kaufmann Christoph Gerlinger,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
Diplom-Betriebswirt Jan Pettera,
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main
(seit 1.1.2021)

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Stuttgart
(seit 1.7.2020)

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Kassel
(seit 1.12.2020)

M.Sc. / Dipl.-Ing. Tobias Neuparth,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Bonn
(bis 30.6.2020)

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main
(bis 30.6.2020)

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

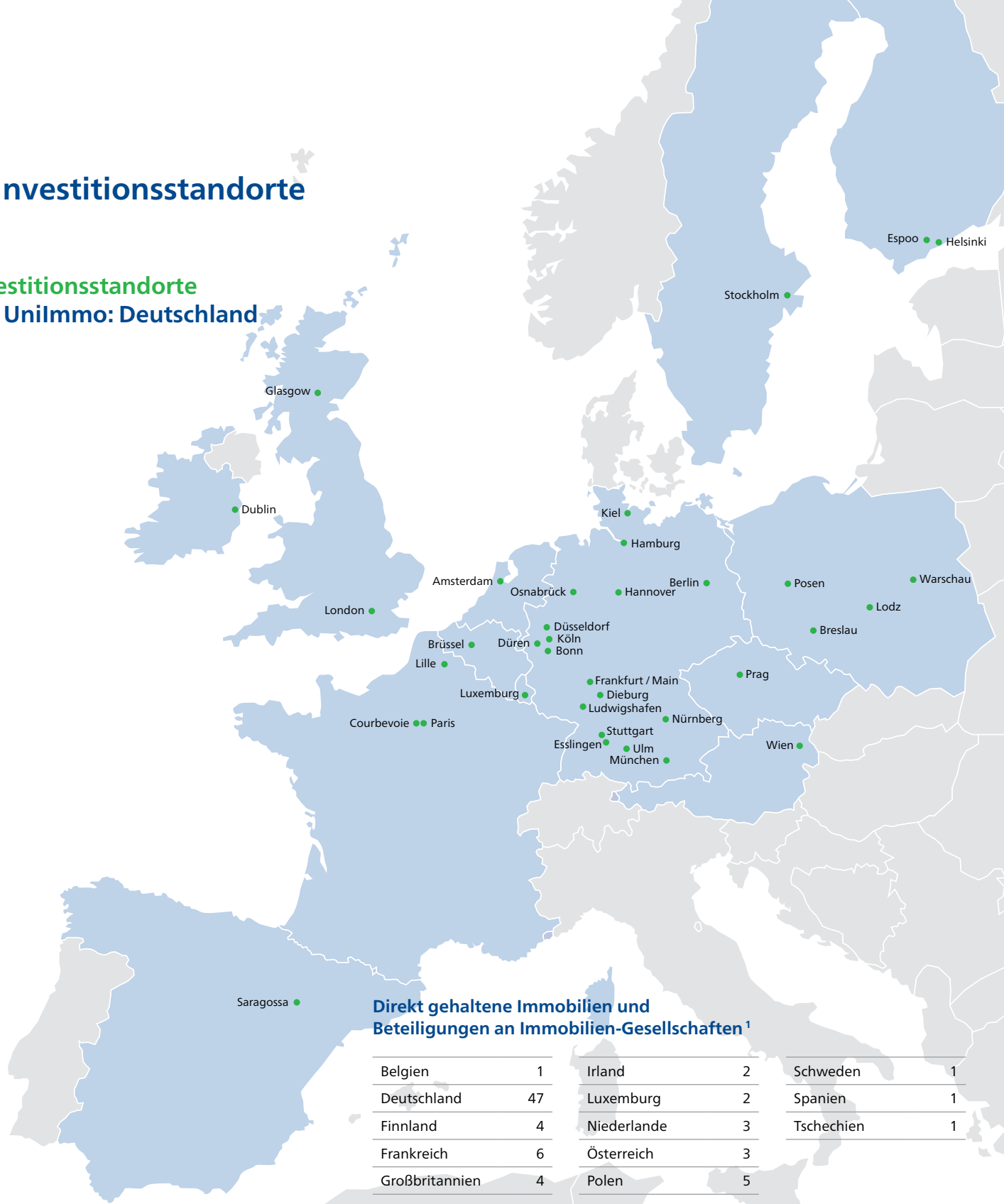
Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Sachverständige Anke Stoll,
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige, Hamburg
(bis 30.6.2020)

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

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

3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des Unilmmo: Deutschland



Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

| | | | | | |
|----------------|----|-------------|---|------------|---|
| Belgien | 1 | Irland | 2 | Schweden | 1 |
| Deutschland | 47 | Luxemburg | 2 | Spanien | 1 |
| Finland | 4 | Niederlande | 3 | Tschechien | 1 |
| Frankreich | 6 | Österreich | 3 | | |
| Großbritannien | 4 | Polen | 5 | | |

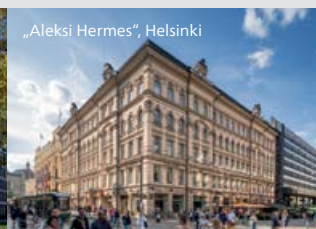
¹ Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, sind nach ihrem Standort, nicht nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft aufgeführt. Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten, werden nicht aufgeführt. Die Darstellung kann somit von der Vermögensaufstellung Teil I abweichen.



„Louvre“, Paris



Holzmarkt 1, Köln



„Aleksi Hermes“, Helsinki



„EKLA Business“, Lille



„Vattenfall HQ“, Stockholm



„ERICUS-Contor“, Hamburg



„Grand Central“, Paris



„Euro Plaza IV“, Wien



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

www.union-investment.de/realestate

000276 06.21 / 500