

UnImmo: Europa

Jahresbericht zum 30.9.2020



Unilmmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551

ISIN: DE0009805515

Kennzahlen zum		30.9.2020		30.9.2019
Fondsvermögen (netto)	EUR	13.502,3 Mio.	EUR	12.804,4 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ¹	EUR	13.483,4 Mio.	EUR	12.646,6 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	5.607,6 Mio.	EUR	5.461,2 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²	EUR	7.875,8 Mio.	EUR	7.185,4 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		40		37
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		58 ³		42 ⁴
Gebundene Mittel (gesamt) ⁵	EUR	1.038,1 Mio.	EUR	1.779,4 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.248,9 Mio.	EUR	2.508,9 Mio.
Freie Liquidität	EUR	1.210,7 Mio.	EUR	729,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		16,1 %		15,2 %
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		94,7 %		96,3 %
Ausgabepreis	EUR	57,46	EUR	58,05
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	54,72	EUR	55,29
Renditekennzahlen⁶				
Bruttoertrag ⁷		5,2 %		6,1 %
Nettoertrag ⁷		3,8 %		4,9 %
Wertveränderung ⁷		0,5 %		1,0 %
Liquidität		-0,3 %		0,6 %
Anlageerfolg ⁸		1,7 %		2,5 %
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe ⁹		19 ¹⁰		8 ¹¹
Verkäufe ⁹		—		2
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	824,4 Mio.	EUR	534,6 Mio.
Gesamtkostenquote ¹²		0,94 %		0,93 %
Ausschüttungsstichtag		10.12.2020		12.12.2019
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,00	EUR	1,50
Anlageerfolg je Anteil	EUR	0,93	EUR	1,35
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) ⁸		2,4 % p. a.		2,5 % p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (Est-pflichtig) ¹³	EUR	0,2000	EUR	0,3000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig) ¹³	EUR	0,0500	EUR	0,0750

¹ Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

² Zum anteiligen Verkehrswert.

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

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

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

⁶ Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2019 / 2020 siehe „Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen“ ab Seite 70.

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 der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften“, Seite 15.

¹⁰ Bei einem Ankauf handelt es sich um den Zukauf eines 50 %-Anteils an einer bereits im Fondsportfolio befindlichen Immobilien-Gesellschaft, die ein Büroobjekt hält. Er hat keinen Einfluss auf die Anzahl der Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften.

¹¹ Bei einem Ankauf handelt es sich um den Zukauf von zwei Grundstücken, der keine Auswirkung auf die Anzahl der Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften hat.

¹² 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.

¹³ Einzelheiten ab Seite 88 unter „Steuerliche Hinweise“.

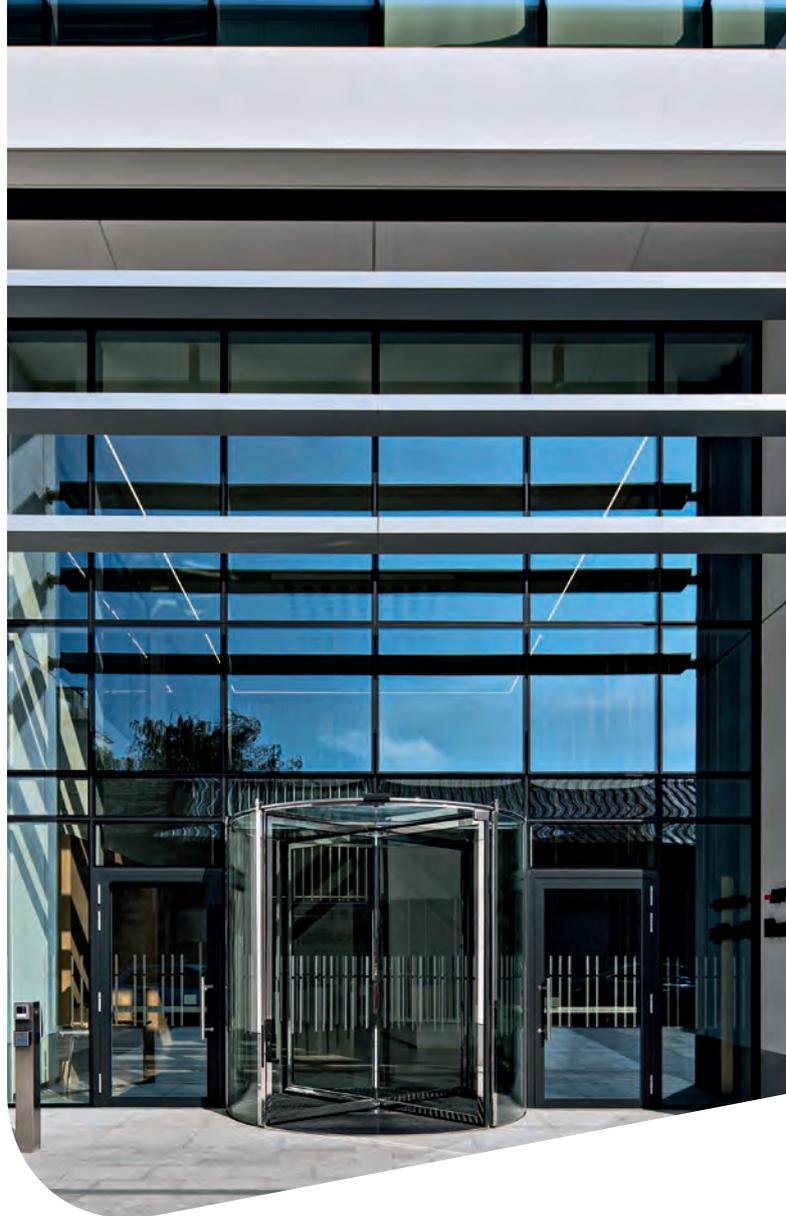
Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Jahresbericht¹

zum 30. September 2020
des Unilmmo: Europa

Inhalt

1 Bericht der Geschäftsführung.....	4
1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr ...	7
1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	7
1.1.2 Risikobericht	11
1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung ..	13
1.1.4 Fondsvermögen (netto).....	13
1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.....	14
1.1.6 Immobilienaktivitäten	14
1.2 Ausblick	20
1.3 Zahlen, Daten, Fakten.....	23
1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto).....	24
1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto).....	25
1.3.3 Zusammengefasste Vermögens- aufstellung	26
1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	28
1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I.....	32
1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II	60
1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III	61
1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung	64
1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	66
1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite.....	68
1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen	70
1.3.12 Verwendungsrechnung.....	76
2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	79
3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	84
4 Steuerliche Hinweise	88
5 Organe und Abschlussprüfer	94



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

Fotos in diesem Bericht:
Dublin 2, 5 Hanover Quay,
„5 Hanover Quay“ (Irland)

¹ Zeitraum 1.10.2019–30.9.2020

1 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das Geschäftsjahr 2019 / 2020 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Zwölf-Monats-Erfolg unseres europäisch ausgerichteten Fonds liegt zum 30.9.2020 bei 1,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Im Vorjahreszeitraum (Stichtag 30.9.2019) hatte der Anlageerfolg des Unilmmo: Europa 2,5 % bestragen.

In einem gemischten konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die erfreuliche Nachfrage auf der Anlagenseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds. Per saldo ergibt sich für den Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Netto-Mittelzufluss von EUR 824,4 Mio. Das Fondsvermögen (netto) stieg gegenüber dem Beginn des Geschäftsjahres von EUR 12.804,4 Mio. auf EUR 13.502,3 Mio. Zum Berichtsstichtag beträgt die freie Liquidität EUR 1.210,7 Mio., was 9,0 % des Fondsvolumens (netto) entspricht.

Um den Anlegern, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell sehr niedrigen Liquiditätsverzinsung, auch weiterhin eine attraktive Performance bieten zu können, wurde die Ausgabe neuer Anteile für den Unilmmo: Europa zuletzt auf einen Kontingenzzeitraum vom 3.2.2020 bis 28.2.2020 begrenzt. Die Ausgabe neuer Anteile ist erst wieder vorgesehen, wenn ein signifikanter Abbau der Liquidität, insbesondere durch die Akquisition von geeigneten Immobilien, erfolgt ist.

Durch seine gute Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen zu partizipieren, die sich derzeit an den europäischen und internationalen Immobilienmärkten ergeben.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr durch den Erwerb von 16 Logistikobjekten, zwei Bürogebäuden und einem 50 %-Anteil an einer bereits im Fondsportfolio befindlichen Immobilien-Gesellschaft, die ein Büroobjekt hält, weiterentwickelt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 966,3 Mio.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 / 2020 weist das Portfolio des Unilmmo: Europa mit 98 direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über insgesamt 19 Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt von 68,7 % seines Immobilienvermögens in Europa auf. Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten Büro (59,9 %), Einzelhandel (27,8 %) und Hotel (7,9 %) soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Berichtsstichtag bei 94,7 %.

In diesem Zusammenhang weisen wir gern auf das aktuelle Scope-Rating vom 16.6.2020 hin. Hierin wurde der Unilmmo: Europa mit der Ratingnote „a_{AIF}“ bewertet.

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 hat zu Einschnitten in der wirtschaftlichen Aktivität geführt. Weltweit sind länderspezifisch unterschiedlich strenge behördliche Auflagen in Kraft getreten. Gleichzeitig wurden mit Ausbruch der Pandemie staatliche Unterstützungen mit umfangreichen Wirtschaftsprogrammen für die betroffenen Unternehmen und Privatpersonen verabschiedet.

Die Immobilienmärkte befinden sich 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, 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 im Bereich der Flächenabsorption zeigen. Dadurch könnten sich Mieten und Immobilienwerte neu kalibrieren. Büroobjekte in guten bis sehr guten Lagen dürften allerdings auch in der aktuellen weltwirtschaftlichen Krisenphase auf der Nachfrageseite eine sehr stabile Entwicklung zeigen und robust durch die Krise kommen.

Das Einzelhandelssegment hat besonders stark unter dem coronabedingten Lockdown gelitten. Insbesondere Läden des nicht täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Bekleidungsgeschäfte oder Einrichtungshäuser, verzeichneten deutliche Umsatzeinbußen. Ein Teil der Umsätze hat sich allerdings in Richtung des Onlinehandels verschoben, wovon auch der Logistiksektor profitiert hat. Mittlerweile sind in den meisten Ländern Europas die Geschäfte wieder geöffnet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im August 2020 real (preisbereinigt) 3,7 % und nominal (nicht preisbereinigt) 5,2 % über dem Ergebnis im August 2019. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze im August 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat real um 4,5 % und nominal um 5,4 %.

In den großen Einkaufsstraßen der deutschen A-Standorte (z. B. Königsallee in Düsseldorf, Spitaler Straße in Hamburg oder Kaufinger Straße in München) ist seit den Lockerungen im Einzelhandel eine spürbare Belebung zu beobachten. Während sich die Passantenfrequenzen nach der noch eingeschränkten Öffnung der Einzelhandelsbetriebe am 20. April 2020 zunächst bei lediglich 30 % bis 40 % im Vergleich zum Vorjahr bewegten, haben sich die Frequenzen zu Spitzenzeiten seit Mitte Mai wieder an das Niveau des Vorjahres angenähert (Düsseldorf 97 %, Hamburg 93 % und München 80 %).

Mögliche Konsolidierungen im **Einzelhandel** und damit temporäre Mietertragsausfälle oder auch Leerstände können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Zumal angesichts der nach wie vor hohen Infektionszahlen eine weitere Verschärfung des aktuellen Teil-Lockdowns im Raum steht. Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich vor allem in dominante 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.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risikodiversifikation gegeben. Zugleich leidet die Anlageklasse aber aufgrund der Reisebeschränkungen stark unter der globalen Pandemie. Um strategisch bedeutsame Hotelbetriebe für die Fonds abzusichern, werden in Teilen individuelle Vereinbarungen getroffen. Viele Hotels in den Objekten unserer Immobilienfonds sind inzwischen jedoch wieder geöffnet und haben von der Urlaubssaison profitiert. Sichere Urlaubsziele in Deutschland und Kerneuropa werden derzeit bevorzugt. Stark von inländischer Nachfrage geprägte Märkte erholen sich dementsprechend schneller als internationale Verkehrsknotenpunkte mit hoher Abhängigkeit vom Flugverkehr.

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

Für das Sondervermögen erfolgt ein sehr enges Monitoring der Mieteingänge, der Entwicklung der Liquidität, etwaiger Insolvenzen in der Mieterschaft, zu erwartender Ergebnisauswirkungen und weiterer wertrelevanter Veränderungen. Welchen Einfluss die Coronakrise auf den Unilmmo: Europa haben wird, hängt insbesondere von der Länge der Pandemie und den dadurch entstehenden Auswirkungen in der Realwirtschaft ab.

Grundsätzlich ist das Portfolio des Unilmmo: Europa für die Zukunft gut aufgestellt, um die aktuelle Marktphase vergleichsweise stabil durchlaufen zu können und in einer Aufschwungphase wieder auf Vorkrisenniveau zurückzukehren.

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



1.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

1.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Coronakrise sorgte in der ersten Jahreshälfte 2020 für einen deutlichen Einbruch der weltweiten Konjunktur. An den Immobilien-Investmentmärkten machte sich dies insbesondere zwischen März und Juni durch eine spürbare Investorenzurückhaltung, ein deutlich verringertes Angebot und folglich einen Rückgang der Transaktionsaktivität bemerkbar. Im zweiten Quartal lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 71,6 Mrd. und somit –56,1 % unter dem sehr hohen Wert des Vorjahresquartals. Die meisten Transaktionen, die im zweiten Quartal durchgeführt wurden, waren bereits vor der Coronakrise in die Wege geleitet worden.

Europäische Büromärkte

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten fielen die Auswirkungen der Coronakrise in der ersten Jahreshälfte 2020 noch relativ moderat aus. Zwar ging die Nachfrage nach Büroflächen in den bedeutendsten Bürohochburgen im Vergleich zum Vorjahr spürbar zurück, da viele Mieter ihre Umzugspläne vertagten, die Flächenverfügbarkeit in Top-Lagen blieb jedoch nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Entsprechend lag die durchschnittliche Leerstandsrate über die zwölf wichtigsten Bürostandorte Ende Juni 2020 bei lediglich 7,0%. Die Mieten entwickelten sich in elf der zwölf europäischen Bürohochburgen im Vergleich zum Vorkrisenniveau stabil, während in Paris im zweiten Quartal 2020 sogar ein leichtes Mietpreiswachstum von 1,2% registriert wurde.

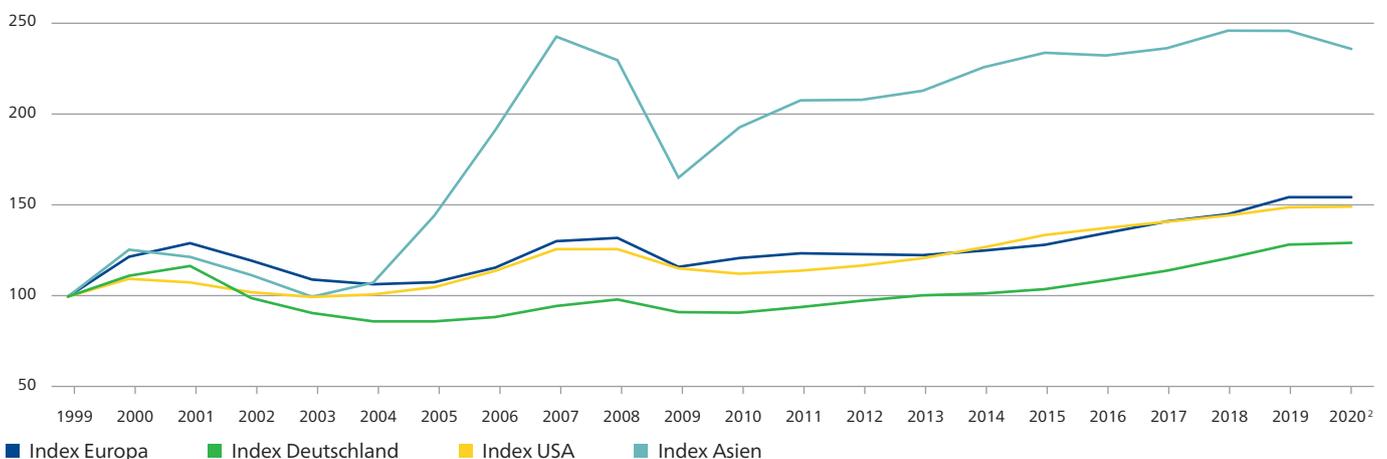
Deutsche Büromärkte

In den fünf deutschen Immobilienhochburgen ging die Büroflächennachfrage im ersten Halbjahr 2020 im Zuge der Mieterzurückhaltung infolge der Corona-Pandemie spürbar zurück. Die durchschnittliche Vermietungsleistung an den fünf größten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München fiel in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um –11,9%. Aufgrund des vor der Krise bestehenden enormen Angebotsmangels machte sich dies bisher jedoch kaum durch steigende Leerstände bemerkbar. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Juni 2020 folglich bei äußerst niedrigen 4,0%. Somit konnten die Spitzenmieten in den Bürohochburgen ihr hohes Vorkrisenniveau flächendeckend halten. Der Hamburger Büromarkt verzeichnete sogar ein Mietpreiswachstum um 3,4%, da hier die Nachfrage nach modernen Flächen in Top-Lagen weiterhin höher war als das entsprechende Angebot.

Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Nach schwierigen Monaten während des Lockdowns sah der europäische Einzelhandel am Ende des ersten Halbjahres 2020 erstmals wieder Licht am Ende des Tunnels. Die Passantenfrequenzen und Umsätze zeigten wieder Anzeichen einer Erholung. Von der Pandemie profitieren konnte der Lebensmitteleinzelhandel, dort stiegen die Umsätze zum Teil deutlich. Gleiches gilt auch für den Onlinehandel, der ebenfalls ein Profiteur der Krise ist. Vor dem Hintergrund des Lockdowns und der Unsicherheit bei den Konsumenten gaben die Spitzenmieten in zahlreichen europäischen Metropolen nach. Insbesondere Barcelona, Madrid, Mailand und Rom zeigten deutliche Mietpreisrückgänge. Aber auch in Belgien, den Niederlanden und Polen waren rückläufige Einzelhandelsspitzenmieten zu

Spitzenmietpreisentwicklung¹ für Büroflächen



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

¹ Index-Basisjahr 1999.

² Stand: Juni 2020.

beobachten. Stabil dagegen zeigten sich die Spitzenmieten in einigen europäischen Hauptstädten, wie z. B. London, Paris und Stockholm.

Die Corona-Pandemie war auch auf den deutschen Einzelhandelsmärkten spürbar. Bedingt durch den Lockdown und die Zurückhaltung der Konsumenten war der Umsatz im ersten Halbjahr 2020 geringer als im ersten Halbjahr 2019. Profitiert von der Krise haben auch in Deutschland der Lebensmitteleinzel- und der Onlinehandel. Die Spitzenmieten zeigten sich in den großen deutschen Metropolen im ersten Halbjahr 2020 noch stabil, während in kleineren Städten leicht nachgebende Einzelhandelsmieten registriert wurden.

Europäische und deutsche Hotelmärkte

Nachdem die europäischen Hotelmärkte bereits zum Ende des ersten Quartals deutliche Auswirkungen der Corona-Pandemie zu spüren bekommen hatten, brachen sie im Zuge der Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen im zweiten Quartal vollständig ein. Im Durchschnitt über die großen europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien wurde in der ersten Jahreshälfte 2020 aufgrund der ausbleibenden Nachfrage im Jahresvergleich ein Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um –67,3% registriert.

Nach einem positiven Jahresauftakt für die deutschen Hotelmärkte mit flächendeckend starken Auslastungszahlen sorgte die Corona-Pandemie ab Mitte März für ein abruptes Ende des Aufwärtstrends. Im folgenden zweiten Quartal 2020 führten Lockdown-Maßnahmen, Reisebeschränkungen und das Ausbleiben von Messen und Geschäftsreisen letztendlich zu einem Einbruch der Übernachtungsnachfrage und zu zahlreichen temporären Hotelschließungen. Daraus resultierend ging der RevPAR im Schnitt über die fünf wichtigsten deutschen Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München in der ersten Jahreshälfte 2020 im Jahresvergleich um –59,8% zurück.

Außereuropäische Immobilienmärkte

Die US-amerikanischen Büroimmobilienmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2020 relativ stabil. Die durchschnittliche Leerstandsrate stieg in den ersten sechs Monaten des Jahres um 40 Basispunkte auf 10,1% an, während sich die Spitzenmietpreise im gleichen Zeitraum geringfügig erhöhten. Die Dynamik hat dabei aber auch coronabedingt sehr deutlich nachgelassen. Überdurchschnittliche Zuwachsraten waren insbesondere in Sacramento (Kalifornien / USA) sowie in Charlotte und Raleigh (beide North Carolina / USA) festzustellen.



Die Corona-Pandemie hat im bisherigen Jahresverlauf 2020 spürbare Auswirkungen auf den Büromarkt in Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko) gezeigt. So ist die Büroflächennachfrage auf dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Die Leerstandsrate stieg dementsprechend in den ersten zwei Quartalen um 1,7 Prozentpunkte auf jetzt 17,5 % an. Die erzielbaren Spitzenmieten gingen im gleichen Zeitraum um -4,1 % zurück.

In Sydney (Australien) führte die hohe Neubautätigkeit, u. a. im Bereich der großflächigen Bürotürme, im ersten Halbjahr 2020 zu einer deutlichen Ausweitung des Büroflächenangebots. Damit traf die hohe Neubautätigkeit auf eine coronabedingt geschwächte Nachfragesituation. Vor diesem Hintergrund stieg die Leerstandsrate in Sydney im Jahresvergleich um 450 Basispunkte auf 8,6 %, während die Spitzenmieten leicht fielen.

In Tokio (Japan) blieb die Flächenknappheit am Büromarkt trotz der Coronakrise bestehen. Obwohl in den letzten zwölf Monaten in den fünf zentralen Stadtbezirken zahlreiche neue Flächen fertiggestellt wurden, blieb die Leerstandsrate zur Jahresmitte 2020 weiterhin unterhalb der 1,0 %-Marke. Dennoch gaben die Mietpreise im zweiten Quartal leicht nach.

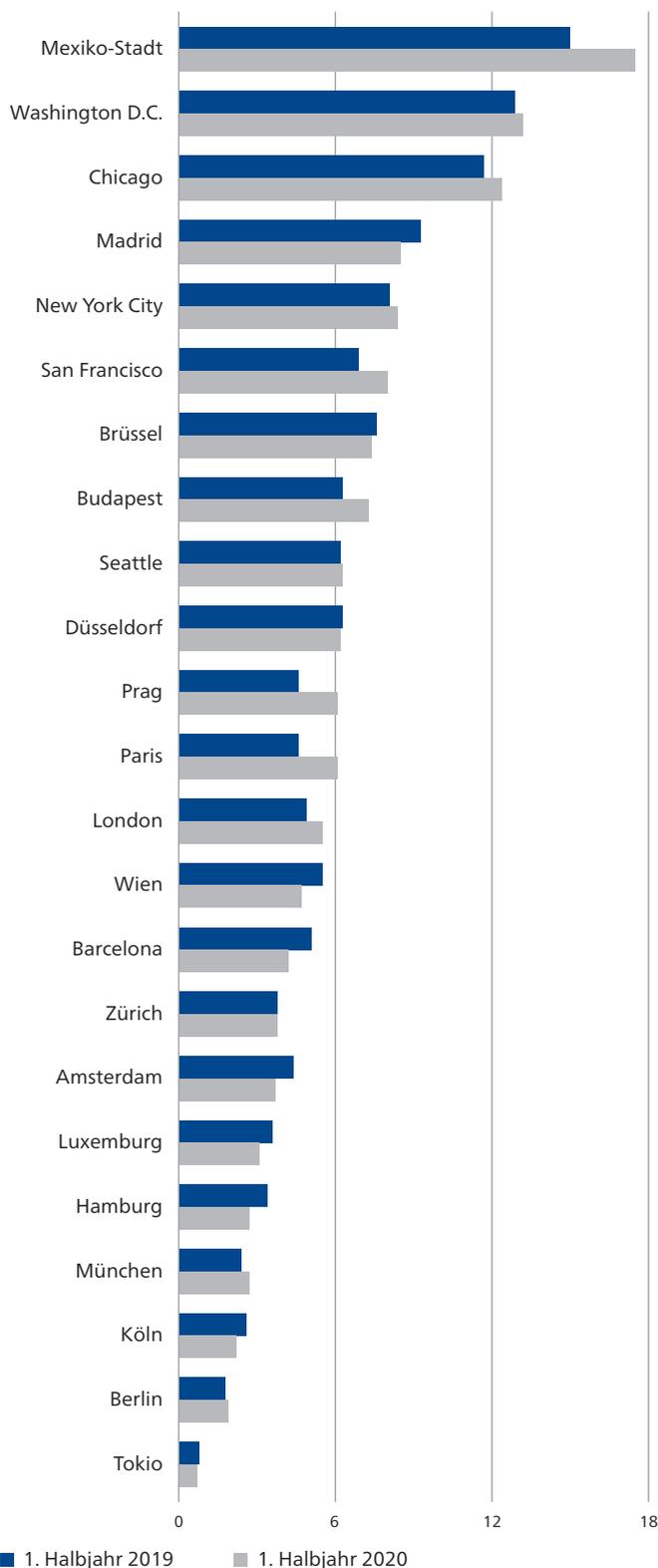
Immobilien-Investitionsmärkte

Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte standen im ersten Halbjahr 2020 stark unter dem Einfluss der weltweiten Corona-Pandemie. Aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen sowie der daraus resultierenden Reisebeschränkungen ging die Zahl der Immobilientransaktionen und damit auch das gewerbliche Immobilien-Transaktionsvolumen vor allem im zweiten Quartal stark zurück. Vor diesem Hintergrund lag das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2020 mit rund EUR 214,0 Mrd. 30,7 % unter dem Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

Auf dem amerikanischen Kontinent erreichte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2020 einen Wert von etwa EUR 85,0 Mrd. Damit lag es infolge der Coronakrise um 35,9 % unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2019.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2020 bei rund EUR 80,0 Mrd., womit es um 18,4 % geringer ausfiel als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. In Deutschland wurden im ersten Halbjahr 2020 Gewerbeimmobilien im Wert von etwa EUR 19,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Coronabedingt lag das Transaktionsvolumen in Deutschland aber dennoch 6,3 % unter dem hohen Wert des ersten Halbjahres 2019.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Europa (in %)



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, CB Richard Ellis, CoStar Portfolio Strategy.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 rund EUR 48,0 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Das entspricht einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 37,7% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019.

Ausblick

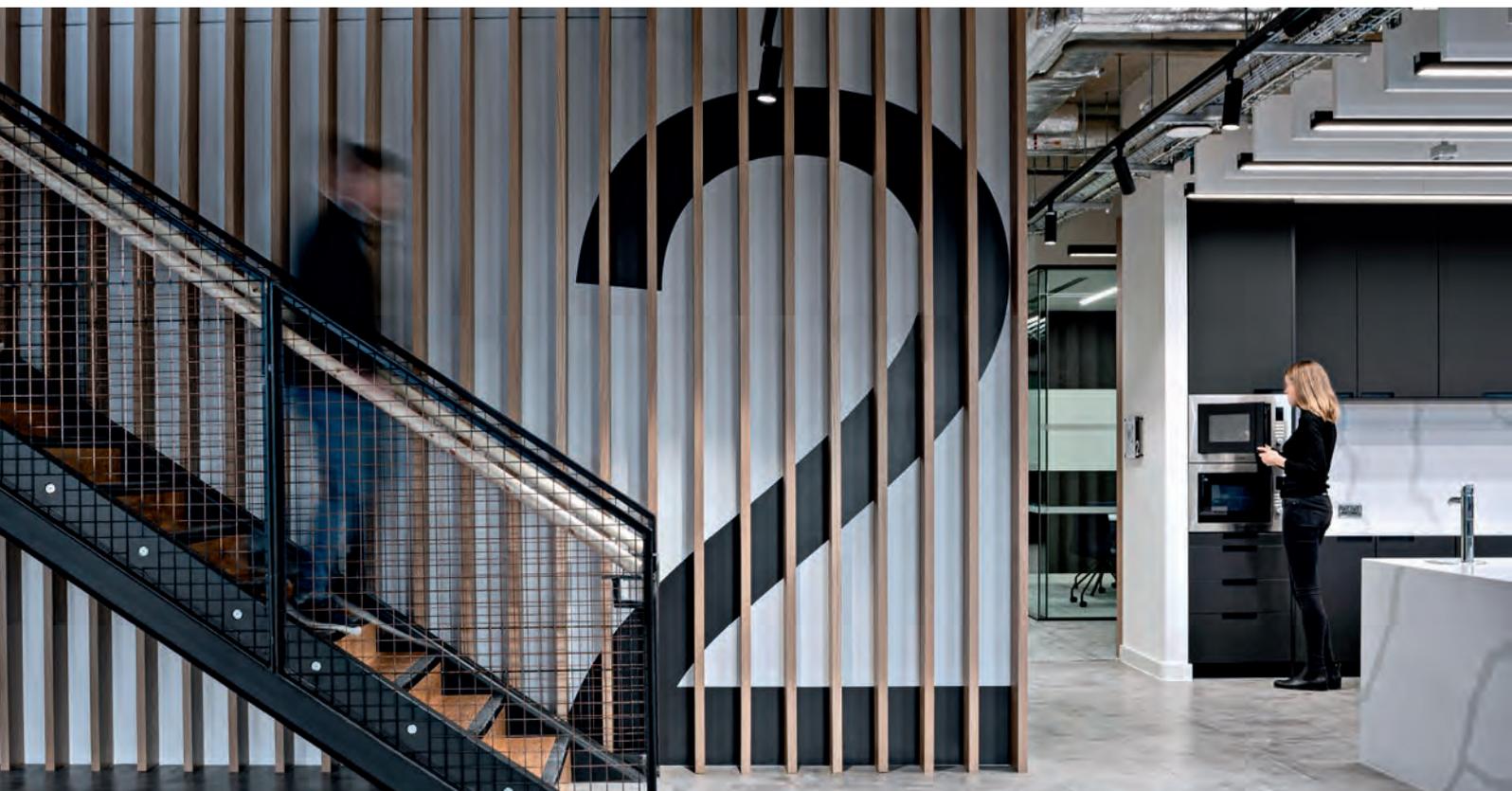
Trotz des eingeschränkten Transaktionsgeschehens zeigten sich die Immobilienpreise zur Jahresmitte 2020 weitgehend stabil. Eine Belebung des Investmentmarktes ist erst mit der prognostizierten wirtschaftlichen Erholung im Jahr 2021 zu erwarten, da die aktuellen Unsicherheiten durch den erwarteten Aufschwung und durch die Aussicht auf einen wirksamen Impfstoff entkräftet werden. Sowohl Käufer als auch Mieter agieren weiterhin sehr vorsichtig. Für das laufende und auch das kommende Jahr werden bei den Mieten bzw. Kaufpreisen leichte Korrekturen zu erwarten sein. Während sich Core-Immobilien, d.h. hochwertige Objekte in guten Lagen mit langen Mietvertragslaufzeiten, relativ stabil entwickeln dürften, sollte die Korrektur bei risikobehafteten Immobilien etwas deutlicher ausfallen.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums senkte die US-Notenbank Fed ein weiteres Mal die Leitzinsen. Gleichzeitig kündigte sie aber unter Verweis auf erste Anzeichen einer vorsichtigen konjunkturellen Stabilisierung eine Zinspause an. Die Beruhigung im Handelsstreit zwischen China und den USA

sorgte für eine freundliche Grundstimmung. Europäische Staatsanleihen litten unter der Attraktivität ihres US-Pendants. Anschließend starteten die Rentenmärkte zunächst freundlich ins neue Jahr und vor allem risikobehaftete Papiere konnten deutlich zulegen. Bis in den Februar hinein schien das neuartige Coronavirus vor allem ein Problem für China, jedoch nicht für den Rest der Welt zu sein. Doch als sich mit der folgenden weltweiten Virusausbreitung die Lage schnell änderte, waren die als sicher geltenden Bundesanleihen und US-Schatzanweisungen von den Anlegern sehr gefragt. Gleichzeitig kam es bei den risikobehafteten Papieren aufgrund der außerordentlichen Verunsicherung zu starken Kursverlusten. Entsprechend erhöhten sich die Risikoaufschläge von Staats- und Unternehmensanleihen in der europäischen Peripherie deutlich.

In dieser Phase kam es zudem zu ungewöhnlich starken Marktverwerfungen. Dies veranlasste die Notenbanken weltweit zu umfassenden Maßnahmenpaketen, die teils bis in den Juni 2020 hinein aufgestockt wurden. Flankierend kam auf fiskalpolitischer Seite die Unterstützung der einzelnen Staaten hinzu. Die Größenordnung der Konjunkturprogramme erreichte dabei historische Dimensionen. Daraufhin stabilisierte sich der Rentenmarkt. Die Einigung auf einen EU-Wiederaufbaufonds stützte vor allem die Peripherie. Dort hatten sich die Renditen den Tiefständen vom Februar 2020 mittlerweile wieder angenähert oder sie, wie im Falle Italiens, sogar unterschritten. In den Kern-Staats-



anleihenmärkten verschob sich die US-Zinsstrukturkurve deutlich nach unten. US-Treasuries mit zehn Jahren Laufzeit rentierten im Sommer mit rund 0,5% auf einem Rekordtiefstand. Die Fed hat zudem ein neues Inflationsziel angekündigt. Demnach streben die US-Währungshüter künftig eine Inflation von durchschnittlich 2,0% an. Längere Phasen niedriger Teuerung erlauben damit perspektivisch die Inkaufnahme von Phasen mit entsprechend höherer Teuerung. Auf Ebene des JP Morgan US Global Bond Index verteuerten sich US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum um 8,4%. Euro-Staatsanleihen konnten hingegen kaum zulegen. So stieg der iBoxx Euro Sovereign Index im Berichtszeitraum nur um 0,7% an.

Unternehmensanleihen lagen mit 0,2%, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, nach dem deutlichen Einbruch wieder leicht im Plus.

1.1.2 Risikobericht

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

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken betreffen Ausfälle von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern und Kreditinstituten, die erheblichen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung des 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 krisenbetroffene Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: Europa 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: Europa wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577, 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. 577 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: Europa monatlich überwacht.

Währungsrisiken

Der Unilmmo: Europa 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 ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ankaufsprüfung auf einen ausgewogenen

Entwicklung des Unilmmo: Europa im Mehrjahresvergleich

	30.9.2020 Mio. EUR	30.9.2019 Mio. EUR	30.9.2018 Mio. EUR	30.9.2017 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	5.607,6	5.461,2	5.401,0	4.981,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ¹	5.354,9	4.867,9	4.457,4	4.343,4
Liquiditätsanlagen	2.248,9	2.508,9	2.439,3	2.519,9
Sonstige Vermögensgegenstände	1.838,2	1.656,1	1.566,1	1.672,0
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.547,4	1.689,8	1.543,4	1.336,4
Fondsvermögen (netto)	13.502,3	12.804,4	12.320,4	12.180,4
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	246,7	231,6	221,8	219,0
Anteilwert (EUR)	54,72	55,29	55,54	55,61
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,00	1,50	1,68	1,40
Tag der Ausschüttung	10.12.2020	12.12.2019	13.12.2018	14.12.2017
Ertragschein Nr.	—	—	—	—

¹ Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

Länder-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix geachtet, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

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

Liquiditätsrisiken werden im Unilmmo: Europa intensiv überwacht und gesteuert. Ein Großteil der Liquidität wird im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 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 leider weiterhin sehr dynamisch. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Entwicklungen nach wie vor 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 jedoch einmal monatlich, aktualisiert. Durch die Coronakrise sind insbesondere die Mieten im Einzelhandel sowie im Hotel- und Gastronomiegewerbe weiterhin unter Druck. Es wurden zum Teil Mietstundungen vereinbart; in einigen Fällen wurde dem coronabedingt erhöhten Mietausfallrisiko durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Auf Mieterseite stehen weiterhin 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.

Auch die Immobilienmärkte sind durch das generelle Krisenumfeld tangiert. Das Investmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten sind weltweit gesunken, da die Marktakteure entsprechend zurückhaltend agieren. Die **Auswirkungen auf die Immobilienwerte** sind differenziert zu betrachten. So kann festgestellt werden, dass Immobilien aus dem Büro- und dem Logistik-Segment, insbesondere mit bonitätsstarken und krisenfesten Mietern und langfristig laufenden Mietverträgen, seit Beginn der Krisensituation einen positiven bzw. stabilen Wertverlauf genommen haben. In den Nutzungsarten Einzelhandel und Hotel haben sich die Verkehrswerte tendenziell negativ entwickelt, abhängig wiederum von der Lage und der

Qualität des Objektes sowie von der Bonität der Mieter. Die weiteren Auswirkungen des Verlaufes der Coronakrise und der damit einhergehenden krisenhaften Verwerfungen in vielen Volkswirtschaften sowie deren konkreter Einfluss auf die Immobilienmärkte müssen weiterhin intensiv beobachtet werden bzw. bleiben abzuwarten.

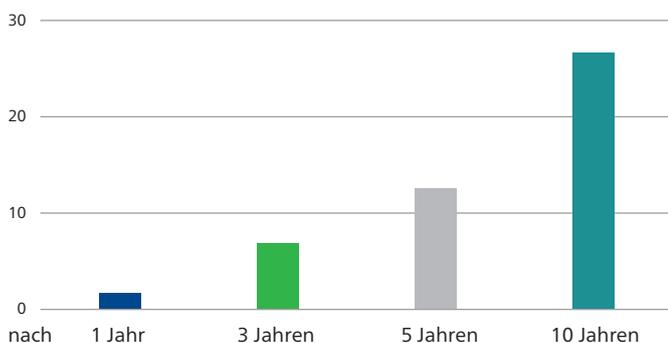
Union Investment konnte im Sommer 2020 zeitweise in den rollierenden Geschäftsbetrieb und kurzzeitig auch in den kontrollierten Normalbetrieb zurückwechseln. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Infektionszahlen befindet sich Union Investment seit dem 28.10.2020 wieder im Sondergeschäftsbetrieb, sodass der überwiegende Teil der Mitarbeitenden mobil von zu Hause aus arbeitet. Den Geschäftsbetrieb vor Ort stellt gemäß Notfallkonzept der dafür notwendige Teil der Belegschaft sicher. Der Wechsel auf den Sondergeschäftsbetrieb hat erneut ohne Probleme funktioniert und es wird kein erhöhtes Risiko hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auf **operationelle Risiken** gesehen.

1.1.3 Anteilwert und Ertragsausschüttung

Der Anteilwert (Rücknahmepreis) eines Unilmmo: Europa-Anteils beträgt zum 30.9.2020 EUR 54,72, der Ausgabepreis EUR 57,46. Unter Berücksichtigung der am 12.12.2019 erfolgten Endausschüttung in Höhe von EUR 1,50 je Anteil für das Geschäftsjahr 2018 / 2019 beläuft sich der Anlageerfolg im Geschäftsjahr 2019 / 2020 auf EUR 0,93 je Anteil. Dies entspricht einem Zwölf-Monats-Erfolg von 1,7 % (Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.).

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 0,94 %.

Wertentwicklung¹ (in %)



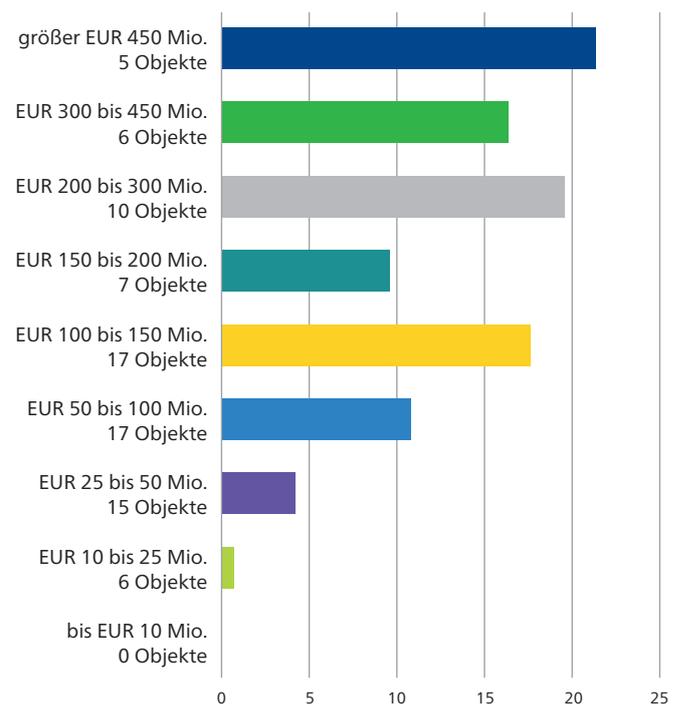
¹ Nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. Von vergangenen Wertentwicklungen kann nicht auf zukünftige geschlossen werden. Wertentwicklung seit Auflegung des Fonds am 1.4.1985: 351,8%.

1.1.4 Fondsvermögen (netto)

Die Zahl der umlaufenden Anteile nahm im Berichtszeitraum von 231.587.552 am 30.9.2019 auf 246.747.634 per 30.9.2020 zu. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden 19.254.125 Anteile im Wert von EUR 1.047,9 Mio. ausgegeben und 4.094.043 Anteile im Wert von EUR 223,5 Mio. zurückgenommen.

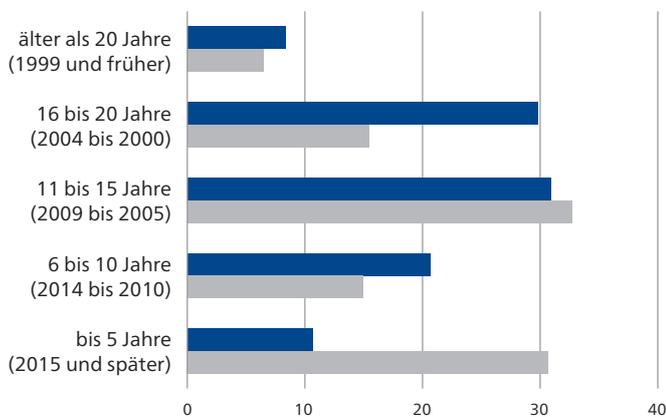
Von dem am 12.12.2019 ausgeschütteten Ertrag für das Geschäftsjahr 2018 / 2019 in Höhe von EUR 347,4 Mio. wurden EUR 241,6 Mio. oder 69,1 % wieder in Unilmmo: Europa-Anteilen angelegt. Insgesamt ergibt sich damit ein Netto-Mittelzufluss einschließlich Wiederanlage und Ertragsausgleich in Höhe von EUR 824,4 Mio. Das Fondsvermögen (netto) erhöhte sich im Berichtszeitraum von EUR 12.804,4 Mio. auf EUR 13.502,3 Mio. Das entspricht einer Zunahme von 5,5 %.

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen¹ (in %)



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

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



- 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).

1.1.5 Immobilienvermögen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg im Berichtszeitraum um 2,7 % von EUR 5.461,2 Mio. auf EUR 5.607,6 Mio. Es setzt sich zum 30.9.2020 aus 40 Immobilien zusammen. Weiterhin werden 58 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 5.354,9 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

Unter Einbeziehung der durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (zum anteiligen Verkehrswert) beträgt der Durchschnittswert der fertigen Objekte zum Berichtsstichtag EUR 152,8 Mio. Der Wert je Quadratmeter Nutzfläche aller fertigen Immobilien beträgt zum Berichtsstichtag durchschnittlich EUR 5.146.

Der Nutzflächenbestand der direkt gehaltenen Immobilien sowie der durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) stieg im abgeschlossenen Geschäftsjahr von insgesamt 2.131.081 m² auf 2.464.987 m². Zum Berichtsstichtag liegt die Vermietungsquote bei 94,7 % nach Mietertrag oder 94,8 % nach Gesamtnutzfläche.

Bei nachfolgender Immobilie hat sich im Laufe des Berichtszeitraums folgende Änderung ergeben:

Unterschleißheim, „IT-Port“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch ein Neuaufmaß der Immobilie um 597 m².

1.1.6 Immobilienaktivitäten

Im Berichtszeitraum erfolgte der wirtschaftliche Übergang von 16 Logistikobjekten und -projekten in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und Österreich. Zudem konnte der Zukauf eines 50 %-Anteils an einer bereits im Fondsportfolio befindlichen Immobilien-Gesellschaft realisiert werden, die ein Büroobjekt in Großbritannien hält. Außerdem wurde ein weiteres Büroobjekt in Großbritannien und eines in Finnland erworben. Das Gesamtvolumen (auf Basis aktueller Verkehrswerte gemäß Bautenstand bei Projekten) dieser Ankäufe beträgt EUR 966,3 Mio. Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe realisiert.

Immobilienentwicklungen

Amsterdam, „Y-Towers Hotel“ und „Y-Towers Wohnen“

Am 6.9.2019 wurde der Ankauf des projektierten Gebäudekomplexes „Y-Towers“ in Amsterdam (Niederlande) beurkundet. Im dynamisch wachsenden Stadtteil Overhoeks entstehen in unmittelbarer Wassernähe zwei Türme mit einer ober- und unterirdischen Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 106.000 m². Der 33-geschossige Hotelurm „Y-Towers Hotel“ wird das höchste Gebäude in Amsterdam-Noord und der Standort eines Kongresshotels der Marke Maritim mit 579 Zimmern sein. Im benachbarten Wohnturm „Y-Towers Wohnen“ sind 174 Wohnungen geplant. In den unteren zehn Etagen dieses Turms werden zudem Serviced Apartments auf einer Gesamtfläche von rund 4.200 m² eingerichtet. Hinzu kommen 605 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage. Das Projekt soll bis Ende des Jahres 2022 fertiggestellt werden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 30.9.2019.

Ensisheim, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“

Die Projektentwicklung im französischen Ensisheim ist Bestandteil des am 24.1.2020 beurkundeten Ankaufs der Logistrial Real Estate AG. Der wirtschaftliche Übergang für dieses Projekt erfolgte bereits am 27.12.2019. In der Nähe der deutschen Grenze entstehen auf einer Grundstücksfläche von rund 299.000 m² etwa 100.000 m² Logistikflächen, die auf zwei Hallen mit jeweils 50.000 m² verteilt sind. Eine dieser beiden Hallen ist bereits an Delticom für die Lagerung von Reifen vermietet. Trotz eines Stillstands der Bauarbeiten zu Beginn der Corona-Pandemie wurde das Projekt rechtzeitig am 3.11.2020 an Union Investment übergeben. Die Übergabe an den Mieter Delticom erfolgte am 4.11.2020.

Flechtorf, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“

Die Projektentwicklung im niedersächsischen Flechtorf ist Bestandteil des am 24.1.2020 beurkundeten Ankaufs der Logistrial Real Estate AG. Das seit Ende Mai 2020 fertiggestellte Logistikzentrum hat eine Gesamtgrundstücksfläche von rund 70.400 m², eine Mietfläche von etwa 34.000 m² sowie 250 Stellplätze. Es ist mit beurkundetem Mietver-

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			
17	Worms, „TST Worms, Mittelrheinstraße“	4/2020	31,9
19	Ensisheim, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	12/2019	71,8
24	Almere, Wittevrouwen 1	6/2020	12,4
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung			
41	„GARBE LogiLux d23 GmbH“, Hamburg Allershausen, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	2/2020 2/2020	— 12,6
44	„GARBE LogiLux d26 GmbH“, Hamburg Eching, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	2/2020 2/2020	— 14,8
45	„LOGISTRAL Eindhoven L5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Eindhoven, „Garbe-Logistikportfolio Eindhoven“	1/2020 8/2020	— 53,5
47	„GARBE LogiLux d31 GmbH“, Hamburg Flechtorf, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	2/2020 2/2020	— 7,2
48	„Achtzehnte LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH & Co. KG“, Hamburg Herne, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	2/2020 2/2020	— 12,6
50	„GARBE LogiLux d28 GmbH“, Hamburg Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“	7/2020 ³ 7/2020 ³	— 29,5
51	„Neunundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“	2/2020 2/2020	— 3,9
52	„LOGISTRAL Mörfelden L3 GmbH & Co. KG“, Hamburg Mörfelden, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	1/2020 3/2020	— 15,0
53	„Siebenundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Nettetal, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“	7/2020 ³ 7/2020 ³	— 24,2
55	„LOGISTRAL Nijmegen L2 GmbH & Co. KG“, Hamburg Nijmegen, „Garbe-Logistikportfolio Nijmegen“	1/2020 8/2020	— 19,5
56	„GARBE LogiLux d30 GmbH“, Hamburg Osnabrück, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	2/2020 2/2020	— 21,2
57	„Fünfundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Steyr, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	3/2020 3/2020	— 26,7
59	„LOGISTRAL Zweibrücken L1 GmbH & Co. KG“, Hamburg Zweibrücken, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“	1/2020 4/2020	— 25,4
64	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki Helsinki, „Urban Environment House“	9/2020 9/2020	— 165,0
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung			
82	„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London London, 55 Ludgate Hill	2/2020 5/2020	— 140,1
83	„UI Watermark Place Limited“, St. Helier London, „Watermark Place“ (Zukauf 50%-Anteil)	3/2020 3/2020	— 279,0
Verkäufe			

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

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 Kaufpreis / Verkehrswert ausgewiesen.

³ Der rechtliche Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte bereits im Februar 2020.





Leerstandsangaben einzelner Objekte¹

Lfd. Nr.	Objekt	Anteil am Brutto-sollmietertrag ² des Objektes in % zum 30.9.2020	Anteil am Brutto-sollmietertrag ² des Objektes in % zum 30.9.2019	Leerstehende Mietfläche in m ²	Anteil am Brutto-sollmietertrag ² des Fonds in % zum 30.9.2020
16	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	75,26	64,99	22.980	0,53

¹ Objekte mit mehr als 33% Leerstandsquote.

² Mehrwertsteuer nicht enthalten.

tag an die Bertrand Ingenieurbüro GmbH vermietet und wurde bereits im Juni 2020 an den Mieter übergeben. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 28.2.2020.

Hamburg, „Fleetinsel“

Nachdem der Pachtvertrag um 25 Jahre verlängert wurde, wird das 1992 auf der Fleetinsel erbaute „Steigenberger Hotel Hamburg“ derzeit umfassend modernisiert. Der Umbau und die Renovierung aller 234 Zimmer, der öffentlichen Bereiche und der haustechnischen Anlagen werden bei laufendem Hotelbetrieb realisiert. Die Arbeiten im Bereich der Hotelflächen laufen bereits seit November 2019. Die Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage wurde im Mai 2020 abgeschlossen. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für den Sommer 2022 geplant.

Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“

Die Projektentwicklung „Moosburg II“ im Gewerbegebiet von Moosburg ist Bestandteil des am 24.1.2020 beurkundeten Ankaufs der Logistrial Real Estate AG. Sie wurde am 28.2.2020 in den Bestand übernommen. Gebaut werden drei zusammenhängende Logistikhallen mit insgesamt rund 8.400 m² Lagerfläche sowie ca. 1.400 m² Büro- und Sozialflächen. Zwei der drei Hallen sind mit je rund 1.500 m² Lagerfläche und einer Mezzaninebene für Büro- und Sozialräume mit je ca. 360 m² nahezu gleich groß. Die dritte Halle ist mit rund 5.350 m² Lagerfläche wesentlich größer und hat einen dreigeschossigen Anbau mit ca. 735 m² Büro- und Sozialflächen. Die große Halle ist bereits vermietet, während für die beiden kleineren Hallen aktuell noch ein Mieter gesucht wird. Die Fertigstellung des Objekts ist für Dezember 2020 geplant.

Osnabrück, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“

Diese Projektentwicklung ist ebenfalls Bestandteil des am 24.1.2020 beurkundeten Ankaufs der Logistrial Real Estate AG. Sie wurde am 28.2.2020 in den Bestand übernommen. Der Baustart für die Logistikimmobilie mit drei Hallenabschnitten erfolgte am 18.5.2020. Die Fertigstellung der insgesamt 23.938 m² Lager-, 785 m² Büro- und Sozial- sowie der 2.300 m² Mezzaninflächen ist für Mitte März 2021 geplant. Der zukünftige Mieter Heinrich Koch Internationale Spedition GmbH & Co. KG wird, parallel zur Baufertigstellung, ab Anfang Februar 2021 mit den Regalierungsarbeiten in den Hallen beginnen. Künftig sollen hier pharmazeutische Artikel gelagert und umgeschlagen werden. Der-

zeit laufen die Rohbau-, Fassaden- und Dacharbeiten planmäßig. Für die Vermietung der Hallendächer zur Nutzung einer Photovoltaikanlage werden aktuell intensive Gespräche mit einer Betreiberfirma geführt. Angestrebt wird für die Logistikimmobilie das DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat in „Gold“.

Paris, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“

Die im Jahr 2002 erworbene Büroimmobilie wird aktuell modernisiert und befindet sich im Status der Bestandsprojektentwicklung. Das Gebäude liegt im neunten Arrondissement, dem Finanzdistrikt von Paris (Frankreich), und bietet 33.016 m² Gesamtmietfläche. Eine komplette Renovierung des Konferenzentrums sowie der Gastronomiebereiche (ohne das Restaurant) fand im Jahr 2018 statt. Seit Auszug des Hauptmieters Banque de France wurde mit der Entkernung und dem anschließenden Refurbishment der Flächen begonnen. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten im zweiten Quartal 2021 wird die Immobilie über Büroflächen verfügen, die zu den modernsten und hochwertigsten im Pariser Immobilienmarkt gehören werden.

Ankäufe

Almere, Wittevrouwen 1

Im Zuge eines Forward Funding Agreements hat sich Union Investment am 19.6.2020 eine Logistikimmobilie in der Gemeinde Almere (Niederlande) im Großraum Amsterdam kaufvertraglich gesichert. Der wirtschaftliche Übergang für das Grundstück erfolgte ebenfalls am 19.6.2020. Das Logistikzentrum wird für den zukünftigen Mieter Dimensio Verpakkingen entwickelt und soll im zweiten Quartal 2021 fertiggestellt werden. Die 33.957 m² Mietfläche umfassen etwa 28.891 m² Lager-, 1.435 m² Mezzanin- und 3.631 m² Bürofläche. Das Objekt wird außerdem über 290 Stellplätze verfügen.

Allershausen, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“
Eching, „Garbe-Logistikportfolio Eching“
Eindhoven, „Garbe-Logistikportfolio Eindhoven“
Herne, „Garbe-Logistikportfolio Herne“
Moosburg, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“
Mörfelden, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“
Nettetal, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“
Nijmegen, „Garbe-Logistikportfolio Nijmegen“
Steyr, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“
Zweibrücken, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“

Am 24.1.2020 wurde der Ankauf der Logistrial Real Estate AG von Garbe Industrial Real Estate beurkundet. Damit verbunden war der Erwerb eines Logistikportfolios, bestehend aus 13 Bestandsimmobilien und sechs Projektentwicklungen. Davon sind 15 Immobilien für das Portfolio des Unilmmo: Europa vorgesehen. Für 14 dieser Objekte erfolgte im aktuellen Berichtszeitraum der Nutzen-Lasten-Übergang. Die Objekte in Allershausen, Eching und Herne wurden am 28.2.2020 in den Bestand übernommen. Am 31.3.2020 erfolgte der wirtschaftliche Übergang der Immobilien in Mörfelden und Steyr (Österreich), am 30.4.2020 für das Objekt in Zweibrücken. Für die Immobilien in Nettetal und Moosburg I erfolgte der Nutzen-Lasten-Übergang am 15.7.2020, für die Objekte in Eindhoven und Nijmegen (beide in den Niederlanden) am 31.8.2020.

Helsinki, „Urban Environment House“

Am 4.12.2018 wurde der Ankauf des zu diesem Zeitpunkt noch im Bau befindlichen Gebäudes beurkundet, in dem zukünftig die Baubehörde der Stadt Helsinki ihren Sitz haben wird. Das im September 2020 fertiggestellte Objekt liegt in Kalasatama, dem ehemaligen Hafengebiet von Helsinki (Finnland), das heute das größte Smart-City-Entwicklungsgebiet der Stadt ist. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf rund 27.500 m² und ist für 1.500 Mitarbeiter ausgelegt. Der einzige Mieter, die Baubehörde der Stadt Helsinki, hat einen 20-jährigen Triple-Net-Mietvertrag abgeschlossen. Die Büroflächen sind als flexible Arbeitsplätze ausgestaltet, zudem sind Ruhezonen für konzentriertes Arbeiten vorgesehen. Im Erdgeschoss und zweiten Obergeschoss befinden sich ein Restaurant / Café, der Kundenservice, Ausstellungen und Konferenzbereiche. Der wirtschaftliche Übergang (Closing) erfolgte am 30.9.2020.

London, 55 Ludgate Hill

Am 26.2.2020 wurde der Ankauf des Bürogebäudes 55 Ludgate Hill in London (Großbritannien) beurkundet. Die 1999 errichtete Immobilie hat insgesamt 9.551 m² Mietfläche. Sie wurde vor dem wirtschaftlichen Übergang im Mai 2020 umfassend modernisiert. Die Büroflächen mit insgesamt 8.700 m² erstrecken sich von den Erdgeschossen (upper und lower) bis zur Penthouse-Etage im 5. Stock. Hinzu kommen zwei Terrassen im 4. und 5. Obergeschoss mit zusammen 500 m². Die restlichen Flächen sind für Geschäfte, Gastronomie und Lager vorgesehen. Die Mieter genießen einen unverbaubaren Blick auf die St. Paul's Cathedral. Das Gebäude steht im westlichen Teil der City of London direkt

am Ludgate Circus, in unmittelbarer Nähe zu St. Paul's und Old Bailey. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich die Bahnstation City Thameslink. Sobald die neue Crossrail eröffnet, erhält die City außerdem einen direkten Anschluss an den Flughafen Heathrow. Das Bürogebäude ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Excellent“ ausgezeichnet. Der wirtschaftliche Übergang der Immobilie erfolgte am 29.5.2020.

London, „Watermark Place“ (Zukauf 50%-Anteil)

Rund fünf Jahre nach dem Ankauf des ersten 50%-Anteils hat Union Investment am 6.3.2020 die restlichen 50 % an der Immobilien-Gesellschaft „Watermark Place Oxford One Investment Limited“ (seit 12.3.2020 umfirmiert in „UI Watermark Place Limited“) in St. Helier (Jersey) erworben. Die Büroimmobilie „Watermark Place“, die von der Gesellschaft gehalten wird, liegt in der Londoner Innenstadt (Großbritannien). Sie verfügt über 50.400 m² Mietfläche und bietet einen direkten Blick auf die Themse. Das Objekt wurde im Jahr 2009 errichtet und ist vollständig an die japanische Investmentbank Nomura vermietet. Zum Ausweis des außergewöhnlich hohen Nachhaltigkeitsstandards verfügt die Immobilie über eine „BREEAM Excellent“-Zertifizierung. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am Tag des Erwerbs.

Worms, „TST Worms, Mittelrheinstraße“

Am 20.12.2018 wurde der Ankauf einer Logistikimmobilien-Projektentwicklung in der Mittelrheinstraße in Worms beurkundet. Das Objekt war bereits zu 100 % an den Logistikdienstleister TST vorvermietet. Auf einer Grundstücksfläche von 100.233 m² entstand eine vermietbare Logistikfläche von 48.000 m². Die Gesamtfertigstellung erfolgte im Mai 2020. Die Abnahme / Übernahme durch Union Investment hat aktuell noch nicht stattgefunden, da noch nicht alle im Kaufvertrag festgelegten Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt wurden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1.4.2020.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Während des Berichtszeitraums wurde eine Logistikimmobilie in Deutschland für den Fonds erworben, deren wirtschaftlicher Übergang erst nach dem Berichtsstichtag erfolgen wird. Eine weitere Logistikimmobilie wurde bereits Ende 2018 erworben und ist ebenfalls noch nicht in den Fonds übergegangen.

Vermietungssituation

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 / 2020 verringerte sich die Vermietungsquote nach Mietertrag um 1,6 Prozentpunkte von 96,3 % (Geschäftsjahresende 2018 / 2019) auf 94,7 %. Im Zuge der Vermietungsaktivitäten konnten im abgeschlossenen Geschäftsjahr insgesamt 157.198 m² neu- und nachvermietet werden.

Zu den größten Einzelvermietungen zählen die Mietvertragsneuabschlüsse und -verlängerungen in den Objekten „Garbe-Logistikportfolio Eching“ in Eching, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“ in Nettetal und „Torre Diagonal Mar“ in Barcelona (Spanien).

In Deutschland wurden insgesamt ca. 74.100 m² neu- und nachvermietet. Davon entfallen ca. 20.200 m² auf Abschlüsse in der „Rathaus-Galerie“ in Leverkusen, ca. 10.200 m² auf den „Limbecker Platz“ in Essen und ca. 8.400 m² auf das „Rheinpark-Center“ in Neuss.

In den europäischen und außereuropäischen Objekten wurden insgesamt ca. 83.100 m² vermietet. Neben ca. 16.400 m² im Objekt „Torre Diagonal Mar“ in Barcelona (Spanien) konnten ca. 13.300 m² im Shopping-Center „Magnolia Park“ in Breslau (Polen) sowie ca. 11.000 m² im Objekt „555 Mission Street“ in San Francisco (Kalifornien / USA) neu- und anschlussvermietet werden.

Ziel des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote, ausgehend von dem hohen Niveau, weiter zu stabilisieren und noch zu steigern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei Vermietungen marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaurückstellungen für die Mieter gewährt. Dieser Aufwand belastet kurzfristig die Ertragslage des Fonds, sichert jedoch mittel- bis langfristig die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von ordentlichen Mieterträgen.

1.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Coronavirus prägte den Beginn der 2020er Jahre an den Kapitalmärkten entscheidend mit. Im Vergleich zur Finanzkrise 2008 ist der konjunkturelle Einbruch wesentlich tiefer und er erfolgte in deutlich kürzerer Zeit. Nach Einschätzung von Union Investment dürfte die konjunkturelle Talsohle weltweit aber bereits im zweiten Quartal 2020 erreicht worden sein. Die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen lindern den Einbruch und verbessern die mittelfristige Perspektive. Eine Prognose über den weiteren Pandemieverlauf ist trotz aller Fortschritte in der Medizin und im generellen Umgang mit der Situation jedoch weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aus vergleichbaren Vorkommnissen der Vergangenheit lässt sich nach Bewertung von Union Investment ableiten, dass die betroffenen Volkswirtschaften ab Mitte 2021, begleitet von fiskal- und geldpolitischen Stimuli, wieder auf den ursprünglichen Wachstumspfad zurückkehren sollten. Dies wird aber möglicherweise auf einem etwas niedrigeren Niveau als bisher erfolgen, da verlorene Produktionszeit oder Konsummöglichkeiten sich nicht mehr nachholen lassen.

Auch künftig wird der wirtschaftspolitische Fokus auf Wachstumsförderung und weniger auf der Bekämpfung

öffentlicher Haushaltsdefizite liegen. Um die Tragfähigkeit der weltweiten Staatsschulden zu gewährleisten, ist jedoch eine Fortsetzung der geldpolitischen Unterstützung unerlässlich. Die Zentralbanken werden ihre Gläubigerrolle im Markt für Staatsanleihen ausbauen und auf Jahre hinaus die Renditen drücken. Dabei rückt die Inflationsbekämpfung nicht in den Hintergrund. Jedoch deutet sich an, dass die Zentralbanken temporär höhere Inflationsraten zulassen werden, wenn die Inflation zeitweise auch deutlich unter die Zielmarken fallen sollte. Insofern wird sich das Niedrig- bzw. Negativzinsumfeld tendenziell weiter verschärfen.

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 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 Gebäudertifizierungen nach nationalen und internationalen Standards berichtet.

Portfoliostrategie

Das breit diversifizierte Portfolio des Unilmmo: Europa weist eine ausgewogene und insofern risikoarme Streuung nach Regionen, Standorten, Nutzungsarten und Mietern auf.

Zur Betonung des strategischen Fokus des Unilmmo: Europa auf europäische Investitionsstandorte sieht das Fondsprofil einen überwiegenden Anteil für Investments in Europa, einschließlich Deutschland, vor. Amerika- und Asien-Pazifik-Investments erfolgen als Beimischung.

Hinsichtlich der Risikodiversifizierung soll nahezu ausschließlich an etablierten Standorten mit geringem Länderrisiko investiert werden. In begrenztem Umfang erfolgt eine Beimischung von prosperierenden Immobilienstandorten mit erhöhtem Länderrisiko, für die aufgrund laufender Marktanalysen eine besonders gute Entwicklungschance prognostiziert werden kann. Die breite Diversifikation ist ein wesentlicher Aspekt der konservativen Anlagestrategie des Unilmmo: Europa und macht den Fonds weniger anfällig für konjunkturelle Entwicklungen auf einzelnen Immobilienmärkten.

Analog der Verfügbarkeit auf den gewerblichen Immobilienmärkten stehen für den Unilmmo: Europa hochwertige Büroimmobilien in Europa im Fokus der Akquisitionstätigkeiten. Diversifiziert wird das Portfolio durch die Beimischung von Hotelimmobilien sowie Logistik- und europäischen Wohnimmobilien.

Die Investitionsentscheidungen des Managements konzentrieren sich auf die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen. Zur Gewährleistung des stetigen Mietertrages werden vornehmlich Objekte mit bonitätsstarken Mietvertragspartnern und möglichst langfristigen Mietvertragslaufzeiten erworben. Investitionen in Projektentwicklungen sind in begrenztem Umfang möglich. Aktueller Fokus ist, insbesondere Investitionschancen in Kerneuropa zu nutzen.

Das Fondsmanagement legt zudem den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand, um so die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen, langfristige Mieterbindung zu erreichen, neue Mieter zu gewinnen und das derzeitige hohe Niveau der Vermietungsquote zu halten und weiter auszubauen. Dabei spielt der Nachhaltigkeitsaspekt, beispielsweise durch kontinuierliches Management der Energieverbräuche oder durch konkrete Investitionen zur Optimierung der Bestandsgebäude („Green Building“), eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Die Entwicklung des Fonds über die letzten Monate hat gezeigt, dass das Portfolio auch im derzeitigen Marktumfeld, das aufgrund der Corona-Auswirkungen vor Herausforderungen steht, robust aufgestellt ist.

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

Hamburg, im November 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Jörn Stobbe
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack



1.3 Zahlen, Daten, Fakten

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

1.3.1 Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		12.804.354.858,89
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹ Steuerabschlag für das Vorjahr		-347.381.328,00 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) ²		824.448.271,39
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	1.047.932.355,96	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-223.484.084,57	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich ³ • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile		-24.633.770,19 -22.535.987,19 -2.097.783,00
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴ • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-20.118.246,11 -13.058.189,46 -7.060.056,65
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵ • davon nicht realisierte Gewinne ⁶ • davon nicht realisierte Verluste ⁷		265.617.209,53 452.189.040,73 -328.695.391,54
Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		13.502.286.995,51

Fußnoten 1 bis 7 siehe Seite 25.

1.3.2 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens (netto)

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

- ¹ Es handelt sich um die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 / 2019 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).
- ² Die „Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen“ und die „Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen“ ergeben sich aus dem jeweiligen Anteilwert bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile. Im Anteilwert bzw. Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge je Anteil enthalten. Der „Mittelzufluss (netto)“ ist hier inklusive der Ertragsausgleichsbeträge dargestellt.
- ³ Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungsstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- ⁴ Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 (3) KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie / Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.
- ⁵ Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 64 ff.

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

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

Überdies umfassen die „nicht realisierten Verluste“ auch Rückstellungen für latente Steuern aus Capital Gains und Steuern aus bereits erfolgten Verkäufen sowie die kumulierte Abschreibung für Abnutzung bei Anlagenabgängen innerhalb der Berichtsperiode.

1.3.3 Zusammengefasste Vermögensaufstellung

Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien (s. Seite 32–37)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.938.325.844,09	5.001.275.844,09		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	—	606.350.888,36		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	—	—		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	1.938.325.844,09		5.607.626.732,45	41,53
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (s. Seite 36–59)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.004.511.547,49	5.169.179.125,26		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	—	185.707.786,40		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	2.004.511.547,49		5.354.886.911,66	39,66
III. Liquiditätsanlagen (s. Seite 60, 68)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	197.262.884,55	304.906.321,68		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	—	—		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	—	1.944.014.793,30		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	197.262.884,55		2.248.921.114,98	16,66
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (s. Seite 61)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	41.998.629,31	119.787.585,57		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	804.468.615,58	1.415.321.190,55		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	509.735,51	1.037.924,09		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	64.135.361,52 43.544.950,96 40.697.187,12	107.680.312,48		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	41.823.325,20	194.400.207,60		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	929.497.492,72		1.838.227.220,29	13,61
Summe Vermögensgegenstände I.–IV.			15.049.661.979,38	111,46

Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
V. Verbindlichkeiten aus (s. Seite 61, 68–69)				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-792.804.473,56	-917.759.073,56		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-147.401,60	-7.482.271,19		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-66.815.516,49	-143.028.079,17		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-1.564.697,56	-20.732.148,59		
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-861.332.089,21	-1.089.001.572,51		-8,07
VI. Rückstellungen (s. Seite 61) (davon in Fremdwährung)	-297.584.364,66	-458.373.411,36		-3,39
Zwischensumme (davon in Fremdwährung)	-297.584.364,66	-458.373.411,36		-3,39
Summe Schulden V.–VI.		-1.547.374.983,87		-11,46
Fondsvermögen (netto)		13.502.286.995,51		100,00
Anteilwert (EUR)				54,72
Umlaufende Anteile (Stück)				246.747.634

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2020.

1.3.4 Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen stieg durch den Kauf von drei Objekten um EUR 146,5 Mio. auf EUR 5.607,6 Mio. Im direkt gehaltenen Immobilienvermögen sind die Wertfortschreibungen sowie die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum enthalten. Die im direkt gehaltenen Immobilienvermögen enthaltenen Auslandsobjekte in Höhe von EUR 3.518,6 Mio. entfallen mit EUR 1.351,4 Mio. (USD 1.584,5 Mio.) auf die USA, EUR 865,0 Mio. auf Frankreich, EUR 496,9 Mio. auf die Niederlande, EUR 310,4 Mio. (GBP 281,5 Mio.) auf Großbritannien, EUR 138,0 Mio. auf Spanien, EUR 153,5 Mio. (JPY 18.990,0 Mio.) auf Japan, EUR 123,0 Mio. (CHF 132,5 Mio.) auf die Schweiz und EUR 80,4 Mio. auf Polen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Kauf bzw. die Gründung von 15 Gesellschaften und durch die Wertfort-

schreibungen um EUR 487,0 Mio. auf EUR 5.354,9 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 15 bzw. die Seiten 32 ff.

Liquiditätsanlagen

Die „Liquiditätsanlagen“ sanken um EUR 260,0 Mio. auf EUR 2.248,9 Mio. Davon sind EUR 677,0 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 240,2 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 120,9 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.210,7 Mio. und entspricht damit 9,0 % des Fondsvermögens (netto).



Der Bestand an Investmentanteilen stieg um EUR 278,4 Mio. auf EUR 1.944,0 Mio. Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ stiegen um EUR 182,1 Mio. auf EUR 1.838,2 Mio.

Die „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten im Wesentlichen EUR 106,3 Mio. abzurechnende Betriebskosten sowie Forderungen an Mieter in Höhe von EUR 11,5 Mio. Den „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von EUR 102,6 Mio. gegenüber.

Die „Forderungen an Immobilien-Gesellschaften“ stiegen durch die Ausgabe von Darlehen um EUR 104,5 Mio. auf EUR 1.415,3 Mio.

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

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

In der Position „Andere sonstige Vermögensgegenstände“ werden unrealisierte Gewinne aus Devisenkursicherungsgeschäften in Höhe von EUR 94,1 Mio., Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 28,8 Mio., Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden in Höhe von EUR 12,3 Mio. sowie Ankaufsvorkosten in Höhe von EUR 7,9 Mio. ausgewiesen. Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 62 zu entnehmen.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ belaufen sich auf EUR 125,0 Mio., CHF 61,0 Mio., GBP 137,6 Mio., JPY 9.000,0 Mio. sowie USD 600,0 Mio. und wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der angekauften Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Großbritannien, Japan, der Schweiz und den USA zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungskurschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen belaufen sich anteilig auf EUR 485,4 Mio., GBP 330,0 Mio. und USD 481,2. 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 727,4 Mio. besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinhalten (EUR 7,3 Mio.) und Garantieeinhalten (EUR 0,1 Mio.).

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von EUR 102,6 Mio., aus Verbindlichkeiten aus Barkautionen in Höhe von EUR 15,1 Mio. sowie Vorauszahlungen für Mieten in Höhe von EUR 13,5 Mio. zusammen.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ beinhalten unrealisierte Kursverluste aus Devisenkursicherungsgeschäften (EUR 10,3 Mio.), Steuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden in Deutschland, Großbritannien, Irland, Japan, der Schweiz und Spanien (EUR 1,7 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften (EUR 1,6 Mio.).

Detaillierte Informationen zu den Devisenkursicherungsgeschäften sind der Seite 62 zu entnehmen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ beziehen sich hauptsächlich auf eine Risikovorsorge für bei Veräußerung von Objekten gegebenenfalls anfallende Verkaufsteuern (EUR 397,0 Mio.). Weiterhin wurden die Rückstellungen gebildet für Instandhaltungen (EUR 23,6 Mio.), für im Zusammenhang mit der Veräußerung von Objekten entstandene Kosten (EUR 4,9 Mio.) sowie für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen (EUR 3,7 Mio.).

Die Rückstellungen beinhalten eine Risikovorsorge für latente Steuern. In den meisten Ländern außerhalb Deutschlands, in denen der Unilmmo: Europa Immobilien hält, sind im Falle der Veräußerung des Objektes Steuern auf den Veräußerungsgewinn zu zahlen. Zusätzlich werden Rückstellungen für Verkaufsteuern, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können, ratierlich seit dem 1.9.2016 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 Auslandsobjekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Auslandsobjektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim Unilmmo: Europa in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt bzw. wertmindernd in den jeweiligen Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.





1.3.5 Vermögensaufstellung Teil I

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / 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														
1	10787 Berlin, Budapester Straße 25, Burggrafenstraße 2a, „Pullmann Berlin Schweizerhof“	10gesch. Hotelgebäude, Tiefgarage	H		H	9/1999	1998/1999	5.005	25.510	25.510	—	■	■	■
2	59199 Bönen, Siemensstraße, „TST Bönen“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (93), B, A	7/2019	2019	56.757	29.364	29.364	—			
3	44329 Dortmund, Gneisenauallee 20, „TST Dortmund II“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Mezzaningeschoss	LG		I (86), B, A	3/2019	2019	34.406	17.205	17.205	—			
4	40547 Düsseldorf, Am Seestern 3, „SEESTERN 3“	5gesch. Bürogebäude und 3gesch. Pavillon, Tiefgarage	B		B (83), K, H/G, I, A	7/1999	1959/1996/2014–2015	28.432	33.116	33.116	—			■
5	40211 Düsseldorf, Bleichstraße 8–10, Goltsteinstraße 14, „Hofgartenpalais“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, A	7/2010	2009	3.245	13.998	13.998	—			■
6	40474 Düsseldorf, Tersteegenstraße 28	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (89), K, I, A	11/1998	1996/1997	4.224	8.944	8.944	—			■
7	20459 Hamburg, Admiralitätstraße 3–4, „Fleetinsel“	5–10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage	—	■	—	12/1996	1992	5.384	—	—	—	■	■	■
8	68542 Heddesheim, Benzstraße 1, Brunnenweg, „Multicube“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (93), B, A	12/2012	2012	181.331	123.230	123.230	—			■
9	51373 Leverkusen, Friedrich-Ebert-Platz 1–2, „Rathaus-Galerie“ und Friedrich-Ebert-Platz 4	Gebäudeensemble bestehend aus 6gesch. EKZ mit Büros und Parknutzung, 1 Untergeschoss und 3gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss	E		H/G (78), A, B, K, I	4/2017	2010	19.346	38.630	38.432	198	■	■	■
10	80807 München, Alfred-Arndt-Straße 2, Domagkstraße 28, 30, Marcel-Breuer-Straße 22, „Park.Gate“	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (88), K, I, H/G, A	5/2004	2003	8.112	19.384	19.384	—			■
11	80333 München, Kardinal-Faulhaber-Straße 10, Salvatorstraße 3, 5, 7, Theatinerstraße 8–16, „CityQuartier Fünf Höfe“	Gebäudeensemble bestehend aus 2gesch. EKZ, teilw. 3gesch. Büro- und Wohnungsaufbau, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (54), B (37), W, K, I, A	12/2003	2001–2003	14.155	49.265	46.101	3.164	■	■	■
12	80687 München, Landsberger Straße 368, 370, 370a, 372, 374	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		B (46), H/G (46), K, I	2/2004	2003	9.226	23.729	23.729	—			■
13	80336 München, Schwanthaler Straße 35, 37, „Courtyard by Marriott München Zentrum“	8gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H		H (91), H/G, I	10/2006	2004–2006	2.616	11.839	11.839	—	■	■	■
14	90491 Nürnberg, Äußere Bayreuther Straße 80, „Mercado“	2gesch. EKZ, 1 Staffelgeschoss, Parkhaus	E		H/G (91), B, I, A	4/2017	2003/2013–2016	38.576	44.737	44.737	—	■	■	■
15	70173 Stuttgart, Königstraße 27, 27a	8gesch. Geschäftsgebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage, Parkhaus	E		H/G (88), B, K, A, I	4/2016	2016–2017	4.266	21.445	21.445	—	■	■	■
16	85716 Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	5–10gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		B (85), K, H/G, I, A	7/2004	2002	17.519	29.853	29.853	—			■
17	67550 Worms, Mittelrheinstraße 31, „TST Worms, Mittelrheinstraße“	1–2gesch. Büro- und Logistikgebäude, teilweise 1 Mezzaningeschoss	—	■	—	4/2020	—	100.233	—	—	—			

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete 4	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren 4,5,6	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR 45	Prognostizierte Mieterträge in TEUR 45,7	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR 5	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR 8		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR/in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1/ Gutachter 2					Gutachter 1/ Gutachter 2	Gutachter 1/ Gutachter 2		
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	48,5 48,5	97.500 99.300	98.400	98.400.000,00 0,73	1
–	0,0	–	2,90	9,37	2.173	724	247	2.649	9	–	–	–	–	49,3 49,3	33.100 32.700	32.900	32.900.000,00 0,24	2
–	0,0	–	1,53	9,19	1.102	429	152	1.328	9	–	–	–	–	49,3 39,3	17.000 16.800	16.900	16.900.000,00 0,13	3
–	0,1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	47,0 47,3	84.700 83.800	84.250	84.250.000,00 0,62	4
–	4,1	4,0	3,09	4,96	2.234	857	187	–	–	3.780	3.522	3.856 3.859	–	49,5 49,5	78.100 77.000	77.550	77.550.000,00 0,57	5
–	9,0	1,8	–	–	–	–	–	–	–	1.529	1.476	1.714 1.680	–	47,5 47,5	30.000 30.000	30.000	30.000.000,00 0,22	6
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	111.372	111.371.534,13 0,82	7
–	0,0	–	7,42	8,17	4.593	2.825	745	1.615	3	–	–	–	–	42,5 42,5	116.000 118.000	117.000	117.000.000,00 0,87	8
–	9,4	4,8	20,69	7,92	17.115	3.576	2.089	13.580	6	10.903	9.642	11.214 10.989	–	49,5 49,5	230.000 224.000	227.000	227.000.000,00 1,68	9
–	0,4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	52,5 52,5	89.500 89.900	89.700	89.700.000,00 0,66	10
21,8	0,2	4,5	–	–	–	–	–	–	–	24.871	23.479	24.924 24.959	–	51,5 51,5	580.000 569.000	574.500	574.500.000,00 4,25	11
–	0,5	6,9	–	–	–	–	–	–	–	3.508	3.169	3.872 3.870	–	42,5 42,5	90.400 90.600	90.500	90.500.000,00 0,67	12
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	45,5 55,5	62.600 63.000	62.800	62.800.000,00 0,47	13
–	1,9	5,5	7,13	4,76	4.892	2.238	716	4.655	6	8.100	6.898	8.166 8.175	–	47,5 47,5	138.000 138.000	138.000	138.000.000,00 1,02	14
–	0,2	10,4	18,33	10,20	12.493	5.833	1.873	10.322	6	10.979	11.545	10.498 9.399	–	57,5 57,5	257.000 256.000	256.500	256.500.000,00 1,90	15
–	75,3	2,4	–	–	–	–	–	–	–	1.316	1.962	4.758 4.557	–	51,5 51,5	50.700 48.900	49.800	49.800.000,00 0,37	16
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49,8 49,8	46.700 47.000	31.866	31.865.647,50 0,24	17

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			
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung															
Frankreich															
18	92100	Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Lefauchaux, „KINETIK“	10gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (90), K, H/G	12/2011	2013	3.185	15.879	15.879	—	■	■	■	
19	68190	Ensisheim, Reguisheimer Feld, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	1gesch. Logistikgebäude bestehend aus 2 Hallen, 1 Mezzaningeschoss	—	■	—	12/2019	—	298.791	—	—	—	■	■	■
20	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	2gesch. EKZ, Parkdeck – Teileigentum (87,98%) –	E	H/G (99), I, A	7/2010	1980/2007–2008	13.028	15.065	15.065	—	■	■	■	
21	13007	Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“	5–7gesch. Hotelgebäude	H	H	2/2005	2007	7.384	11.248	11.248	—	■	■	■	
22	75013	Paris, ZAC Paris Rive Gauche, 106–112, avenue de France / 23–29, rue Neuve Tolbiac / 17–23, rue Olivier Messiaen / 26–32, voie EC 13, „France Avenue“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (78), H/G, K, I	12/2002	2005	3.456	21.139	21.139	—	■	■	■	
23	75009	Paris, 52 / 56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	8gesch. Bürogebäude, 1 Dachgeschoss, Tiefgarage	—	■	—	7/2002	2006	6.201	—	—	—	■	■	■
Niederlande															
24	1358 CD	Almere, Wittevrouwen 1	2gesch. Logistikgebäude, 1 Mezzaningeschoss	—	■	—	6/2020	—	52.159	—	—	—	■	■	■
25	1082 LS	Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 14, Mahler 4, „UN-Studio“	22gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse	B	B (96), H/G, I	9/2007	2007/2009	415	24.546	24.546	—	■	■	■	
26	1082 MA	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, „ITO“	24gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	B	B (97), H/G, A, F, I	4/2014	2005	615	34.465	34.465	—	■	■	■	
27	1082 MA	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, „SOM“	6gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	B	B (91), A, H/G, I	4/2014	2005	432	17.496	17.496	—	■	■	■	
Spanien															
28	08019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (92), K, H/G, A	12/2004	2005	1.990	22.515	22.515	—	■	■	■	
29	08001	Barcelona, Rambla del raval 17–21, „Hotel Barceló Raval“	12gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	H	H	3/2013	2008	891	9.657	9.657	—	■	■	■	
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung															
Großbritannien															
30		Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“	13gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B	B (95), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.981	24.981	—	■	■	■	
31		London W1T 3AB, 30 Berners Street, „The Copyright Building“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	B	B (89), H/G, A	11/2017	2016/2017	1.998	10.036	10.036	—	■	■	■	
Japan															
32	150–0001	Tokio, Shibuya-ku, Jingumae 6–12–20, „J6 Front“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E	H/G (65), B (34), K, A	6/2014	2008	1.484	4.939	4.939	—	■	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis			
–	0,8	2,2	4,57	5,67	1.549	3.020	514	1.241	3	6.620	6.701	7.136 6.490	63,3 63,3	131.000 128.000	129.500	129.500.000,00 0,96	18		
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	71.763	71.763.006,87 0,53	19		
–	13,6	1,6	7,89	7,97	5.488	2.406	594	–	–	4.088	2.984	3.968 3.744	37,5 37,5	48.800 50.300	49.550	49.550.000,00 0,37	20		
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	56,5 56,5	39.800 39.600	39.700	39.700.000,00 0,29	21		
–	0,1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	54,5 54,5	198.000 193.000	195.500	195.500.000,00 1,45	22		
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	378.966	378.966.157,63 2,82	23		
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12.385	12.384.542,23 0,10	24		
–	0,0	2,0	–	–	–	–	–	–	–	8.614	8.477	8.696 8.991	59,5 59,5	157.000 162.000	159.500	159.500.000,00 1,18	25		
–	0,1	3,4	12,68	7,34	10.534	2.147	1.271	4.450	5	12.021	11.029	12.153 12.117	54,5 54,5	228.000 227.000	227.500	227.500.000,00 1,68	26		
–	0,3	5,1	5,23	7,38	4.331	899	525	1.837	6	5.219	5.326	5.342 5.403	54,5 54,5	97.600 97.500	97.550	97.550.000,00 0,72	27		
–	0,9	2,6	–	–	–	–	–	–	–	4.023	5.480	5.189 5.189	53,5 53,5	90.000 91.800	90.900	90.900.000,00 0,67	28		
–	0,0	–	1,36	3,68	704	661	145	350	3	–	–	–	47,5 47,5	45.900 48.200	47.050	47.050.000,00 0,35	29		
52,8	0,6	3,0	8,53	5,31	5.530	3.001	733	2.782	5	9.265	7.662	9.006 8.995	58,5 58,5	141.156 138.950	140.053	140.052.933,40 1,04	30		
45,7	0,0	–	11,77	6,32	8.258	3.509	1.121	8.354	6	–	–	–	66,5 66,5	172.034 168.725	170.379	170.379.355,97 1,26	31		
47,4	0,0	0,5	5,67	4,35	934	4.738	1.038	2.146	5	6.955	6.559	6.828 6.828	57,5 57,5	153.665 153.342	153.504	153.503.542,55 1,14	32		

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen ¹	Art der Nutzung ²	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ² ³	Nutzfläche in m ²			Ausstattung		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Polen														
33	00–085	Warschau, Bielanska 12, „Senator“	6gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage – Erbnießbrauchrecht –	B	B (79), K, H/G, I, A	5/2013	2012	5.932	25.509	25.509	–	■	■	■
Schweiz														
34	8005	Zürich, Pfingstweidstrasse 51, „Fifty-One“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B	B (99), A	4/2009	2009–2011	6.195	20.583	20.583	–	■	■	■
USA														
35	78759	Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	4gesch. Büroensemble bestehend aus 2 Bürogebäuden	B	B (99), I, A	8/2013	2001	46.531	33.264	33.264	–	■	■	■
36	02111	Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	Hotelkomplex bestehend aus 6gesch. und 11gesch. Gebäudeteilen, 2 Untergeschosse	H	H	12/2015	1904/1908/2015	1.294	12.542	12.542	–	■	■	■
37	75024	Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	11gesch. Bürogebäude, Parkhaus	B	B	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	–	■	■	■
38	94105	San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	33gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B	B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.081	52.081	–	■	■	■
39	98109	Seattle (Washington), 515 Westlake Avenue North & 500 Ninth Avenue North, „Amazon Phase VI“	6gesch. Büro- und Einzelhandensemble bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage	B	B (94), H/G, K	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	–	■	■	■
40	20005	Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	11gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B	B (82), H/G, K, I	3/1996	1997/2014–2015	2.157	23.366	23.366	–	■	■	■
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien														
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
41	85391	„GARBE LogiLux d23 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.483.920,52 ⁹ Beteiligung: 89,90% erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.768.000,00 Allershausen, Kesselbodenstraße 30, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG	I (85), B, A, K	2/2020	1986/2002/2018	31.569	10.131	10.131	–	■		
42	1079 PC	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 16.307.625,83 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 23.10.2012 Gesellschafterdarlehen: EUR 14.000.000,00 Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	10gesch. Hotel- und Einzelhandelsgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	H	H (86), F, K	12/2015	2014/2015	1.599	12.324	12.324	–	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimie 4	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren 4,5,6	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR 4,5	Prognostizierte Mietträge in TEUR 4,5,7	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR 5	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR 8		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
–	1,0	1,7	1,79	1,58	26	1.767	185	479	5	6.825	6.743	5.741 5.964	61,5 61,5	81.500 79.300	80.400	80.400.000,00 0,60	33	
46,0	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	60,5 60,5	119.755 126.253	123.004	123.004.084,66 0,91	34	
36,3	0,0	3,9	2,31	2,97	27	2.283	74	701	5	6.710	6.416	7.938 7.634	40,5 40,5	122.814 119.403	121.109	121.108.742,00 0,90	35	
55,0	0,0	–	3,22	1,96	171	3.052	238	1.690	6	–	–	–	46,5 53,5	139.019 139.872	139.446	139.445.629,00 1,03	36	
54,1	0,0	–	3,19	2,37	–	3.186	292	2.534	7	–	–	–	66,5 56,5	139.019 139.872	139.446	139.445.628,99 1,03	37	
37,2	12,2	6,2	6,04	1,73	26	6.018	96	903	3	27.631	33.714	41.112 42.986	57,5 57,5	498.081 510.021	504.051	504.051.172,71 3,73	38	
46,4	0,0	–	4,85	1,73	63	4.790	348	2.512	4	–	–	–	53,5 53,5	282.303 269.510	275.906	275.906.183,38 2,04	39	
–	8,6	3,4	–	–	–	–	–	–	–	10.907	10.091	10.002 10.228	48,5 48,5	174.840 168.017	171.429	171.428.571,43 1,27	40	
5.607.626.732,45																		
41,53																		
–	–	–	0,13	2,28	–	127	7	119	1	–	–	–	–	–	–	–	4.924.983,10 0,04	41
–	0,0	8,1	–	–	–	–	–	–	–	577	760	760 760	29,8 29,8	14.100 13.900	14.000	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	25.459.318,05 0,19	42
–	0,0	–	1,28	3,38	–	1.280	64	672	5	–	–	–	54,5 54,5	37.400 38.400	37.900	–	–	–

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			
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung															
Deutschland															
43	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 142.593.583,03 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 1.4.2002 (90%) + 1.1.2009 (10%)	13581 Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	2–11gesch. EKZ mit Hotelnutzung, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E		H/G (78), K, F, I, H, B, A	4/2002 1/2009	2001	50.547	65.486	65.486	–	■	■	■
44	„GARBE LogiLux d26 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 1.835.132,70 ⁹ Beteiligung: 89,90% erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 7.920.000,00	85386 Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	1–3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		B (43), I (36), A, K	2/2020	2018	9.954	7.958	7.958	–		■	
45	„LOGISTRIAL Eindhoven L5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 31.226.637,07 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 24.1.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 25.656.000,00	5651 GG Eindhoven, Achtseweg Noord 30–36, „Garbe-Logistikportfolio Eindhoven“	3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (93), B, A	8/2020	1995	119.828	65.509	65.509	–			
46	„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 8.424.249,44 ⁹ Beteiligung: 85% erworben am: 11.4.2006 (60%) + 30.9.2011 (25%)	45127 Essen, Limbecker Platz 1A, „Limbecker Platz“	5gesch. EKZ mit Parkebenen, 2 Untergeschosse	E		H/G (89), K, I, A	1/2006 9/2011	2006/ 2009	30.717	74.249	74.249	–	■	■	■
47	„GARBE LogiLux d31 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.000,00 ⁹ Beteiligung: 89,90% erworben am: 28.2.2020	38165 Flechtorf, Nikolaus-Otto-Straße, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	–	■	–	2/2020	–	70.393	–	–	–		■	
48	„Achtzehnte LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 2.475.210,62 ⁹ Beteiligung: 89,90% erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 6.720.000,00	44653 Herne, Am Westhafen 19, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	1–4gesch. Logistik- und Bürogebäude – Erbbaurecht –	LG		I (80), B, A	2/2020	2000	59.162	21.917	21.917	–		■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimie ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.	
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis				
—	—	—	0,97	0,68	637	333	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	309.288.758,68 2,29	43
—	1,1	4,0	—	—	—	—	—	—	—	18.487	16.911	18.210 18.143	41,5 41,5	323.000 319.000	321.000	—	—	—	—	—
—	—	—	0,16	0,11	—	164	10	154	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.396.474,45 0,05	44
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,5 47,5	16.400 16.500	16.450	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31.106.200,00 0,23	45
—	3,8	—	3,22	0,00	—	3.219	—	—	10	—	—	—	—	52.000 51.760	53.450	—	—	—	—	—
—	—	—	1,07	0,83	—	1.072	107	125	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	185.707.786,40 1,38	46
43,0	8,4	5,1	—	—	—	—	—	—	—	19.596	16.316	21.999 21.585	46,5 46,5	392.000 393.000	392.500	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.174.020,00 0,05	47
45,6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.980	—	—	—	—	—
—	—	—	0,13	0,10	—	126	7	119	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.845.487,04 0,03	48
—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,5 36,3	14.000 14.000	14.000	—	—	—	—	—

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	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Deutschland													
49	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 72.583.861,78 ⁹ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.5.2005 (93,99 %) + 1.6.2010 (6,00 %) Gesellschafterdarlehen: EUR 49.251.396,82	3gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, mehrgesch. Parkdeck	E		H/G (86), K, I, A, B	5/2005 6/2010	2005	45.855	45.574	45.574	—	■	■
51103	Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“												
50	„GARBE LogiLux d28 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 6.651.906,22 ⁹ Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 / 15.7.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 15.696.000,00	1gesch. Logistikgebäude, Parkhaus	LG		I	2/2020 7/2020	2020	30.609	7.490	7.490	—		
85368	Moosburg, Degernpoint H1, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“												
51	„Neunundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundsbesitz GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 25.000,00 ⁹ Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020	Logistik- und Bürogebäude	—	■	—	2/2020	—	16.775	—	—	—		
85368	Moosburg, Degernpoint, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“												
52	„LOGISTRIAL Mörfelden L3 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 8.352.234,76 ⁹ Beteiligung: 89,90 % erworben am: 24.1.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 8.064.000,00	Gebäudeensemble bestehend aus 4- u. 5gesch. Bürogebäuden, drei 1gesch. Lagerhallen, Parkhaus	LG		B (51), I (41), K	3/2020	1991/ 1993/ 1999	16.802	15.106	15.106	—	■	■
64546	Mörfelden, Hessenring 25, Kurhessen- straße 12, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“												
53	„Siebenundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundsbesitz GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 308.195,62 ⁹ Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 / 15.7.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 13.279.00000	1–3gesch. Logistik- und Büro- gebäude	LG		I (79), B, K	2/2020 7/2020	2020	32.553	20.215	20.215	—	■	■
41334	Nettetal, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetal“												
54	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss Gesellschaftskapital: EUR 150.224.722,86 ⁹ Beteiligung: 100 % erworben am: 30.6.2011 (94,9 %) + 31.5.2017 (5,1 %)	3gesch. EKZ, Parkhaus	E		H/G (83), I, K, A	7/2011 5/2017	1974/ 2010	34.920	47.854	47.854	—	■	■
41460	Neuss, Breslauer Straße 2–4, „Rheinpark-Center“												

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	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Deutschland														
55	„LOGISTRAL Nijmegen L2 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 20.705.023,16 ⁹ Beteiligung: 100 % erworben am: 24.1.2020	3gesch. Logistik- und Bürogebäude	LG		I (90), B, A	8/2020	1997/2000	28.300	34.745	34.745	—	■	■	
6546 AR	Nijmegen, Bijsterhuizen 11–27, „Garbe-Logistikportfolio Nijmegen“													
56	„GARBE LogiLux d30 GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 11.557.737,39 ⁹ Beteiligung: 89,90 % erworben am: 28.2.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.368.000,00	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	—	■	—	2/2020	2000/2004	30.772	—	—	—			
49086	Osnabrück, Am Tie 7, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“													
57	„Fünfundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 4.127.554,69 ⁹ Beteiligung: 100 % erworben am: 31.3.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 13.152.000,00	2gesch. Logistikgebäude – Nießbrauchrecht –	LG		I (84), A, B, K	3/2020	2019	41.161	23.987	23.987	—	■	■	
4400	Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“													
58	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 89.066.220,09 ⁹ Beteiligung: 99,99 % erworben am: 1.7.2014	6gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (85), K, I, H/G	7/2014	2014	11.754	35.082	35.082	—	■	■	■
1120	Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“													
59	„LOGISTRAL Zweibrücken L1 GmbH & Co. KG“, Hamburg Gesellschaftskapital: EUR 10.459.489,89 ⁹ Beteiligung: 89,90 % erworben am: 24.1.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 13.440.000,00	4gesch. Logistik- und Bürogebäude, 1 Untergeschoss	LG		I (77), B, K, A	4/2020	2007	53.218	28.363	28.363	—	■	■	
66482	Zweibrücken, Göteborger Straße 35, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimiete ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	20.671.502,55 0,15	55
–	0,0	–	1,18	–	1.178	–	–	–	1.178	10	–	–	–	–	19.590	19.450		
–	–	–	0,19	0,09	–	194	–	11	183	4	–	–	–	–	–	–	15.444.656,80 0,11	56
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	23.586		
–	–	–	0,27	0,12	–	274	–	11	263	5	–	–	–	–	–	–	11.775.605,88 0,09	57
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	39,3 39,3	26.600 26.800	26.700		
–	–	–	3,19	3,31	820	2.366	–	338	1.240	5	–	–	–	–	–	–	105.096.214,88 0,78	58
–	4,8	3,7	0,36	0,34	355	–	–	18	136	5	5.350	5.817	6.029 5.672	63,3 63,3	105.000 104.000	104.500		
–	–	–	0,27	0,28	–	272	–	11	261	10	–	–	–	–	–	–	13.779.334,89 0,10	59
–	7,4	2,4	1,17	4,16	1.173	–	–	10	1.163	10	519	1.241	1.396 1.403	38,0 37,5	28.000 28.400	28.200		

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		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung															
Deutschland															
60		<p>„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 112.796,21 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 15.11.2010 Die Gesellschaft ist Komplementärin bei</p> <ul style="list-style-type: none"> • „UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 42) • „UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 43) • „Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 46) • „Achtzehnte LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 48) • „UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 49) • „Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss (siehe Nr. 54) • „EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Nr. 58) und hält 0,002% an der • „SPPICAV OPC I UIR II“, Paris (siehe Nr. 67) und hält 0,00000043% an der • „Uni Immo Ireland plc“, Dublin (siehe Nr. 68) und hält 0,00000049% an der • „Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin (siehe Nr. 69) • „SARCA eins GmbH & Co KG“, Wien (siehe Nr. 77) • „SARCA zwei GmbH & Co KG“, Wien (siehe Nr. 78) und hält 0,01% an der • „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne (siehe Nr. 81) 													
Belgien															
61	8500	<p>„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 84.066.379,96 ⁹ Beteiligung: 99,99% erworben am: 31.3.2010 Gesellschafterdarlehen: EUR 65.025.000,00 Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“</p>	1–4gesch. EKZ, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	E	H/G (81), K, A, I, W	3/2010	2010	14.060	35.492	33.357	2.135	■	■		
62	7000	<p>„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Gesellschaftskapital: EUR 53.586.314,00 ⁹ Beteiligung: 99,99% erworben am: 1.1.2004 Gesellschafterdarlehen: EUR 56.000.000,00 Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“</p>	2gesch. EKZ, 1 Untergeschoss	E	H/G (96), I, A, B	1/2004 8/2019	2004/ 2016	178.355	26.805	26.805	—	■	■	■	

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimiete ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	112.869,24 0,00	60
—	30,4	3,6	5,61	5,01	31	5.580	281	—	—	9.151	6.144	9.156 8.980	49,5 49,5	135.000 126.000	130.500	63.746.030,01 0,47	61	
—	—	—	1,09	2,00	—	1.092	109	666	1	—	—	—	—	—	—	174.668.891,84 1,29	62	
—	4,6	1,7	—	—	—	—	—	—	—	16.472	13.588	15.073 15.140	40,8 40,8	230.000 217.000	223.500	—	—	

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	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Finnland													
63	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 21.761.630,83 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 2.3.2015 Gesellschafterdarlehen: EUR 42.700.000,00 Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“	5gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (89), K, I, A	3/2015	2014	4.393	10.887	10.887	—	■	■
64	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki Gesellschaftskapital: EUR 145.741.381,00 ⁹ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki erworben am: 30.9.2020 Gesellschafterdarlehen: EUR 19.858.500,00 Helsinki, Työpajankatu 8, „Urban Environment House“	(siehe Nr. 65) 8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		—	9/2020	2020	6.153	27.500	27.500	—	■	■
65	„Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 146.252.750,00 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 29.9.2020 Die Gesellschaft hält 100% an • „Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki	(siehe Nr. 64)											
Frankreich													
66	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 252.894.863,99 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 31.12.2008 Gesellschafterdarlehen: EUR 121.000.000,00 Paris, 42–50, quai de la Rapée, „Central Seine“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, I, A	1/2009	2001	4.251	32.185	32.185	—	■	■
67	„SPPICAV OPCI UIR II“, Paris Gesellschaftskapital: EUR 19.599.377,15 ⁹ Beteiligung: 80,01% erworben am: 21.7.2011 Gesellschafterdarlehen: EUR 10.747.280,32 Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“	1gesch. EKZ	E		H/G (95), A, I	12/2011	1986/1992 1998/2004 2011–2012	102.416	17.602	17.602	—	■	
Irland													
68	„Uni Immo Ireland plc“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 301.251.519,32 ⁹ Beteiligung: 99,99% ¹¹ erworben am: 22.4.2015	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, I	5/2015	2009/ 2013	2.376	11.426	11.426	—	■	■
a)	Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, I	5/2015	2009/ 2015	2.636	11.858	11.858	—	■	■
b)	Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“	8gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (96), K, I	5/2015	2009/ 2015	2.636	11.858	11.858	—	■	■

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllmiete ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis			
—	—	—	3,11	3,33	1.854	1.256	312	1.407	6	—	—	—	—	—	—	—	—	50.150.727,98 0,37	63
—	28,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,5 63,5	91.100 93.000	92.050	—	—	64
—	—	—	0,59	0,63	—	591	5	586	7	—	—	—	—	—	165.200 164.900	165.000	—	145.741.500,00 1,08	64
—	—	—	3,11	3,33	1.854	1.256	156	1.563	7	—	—	—	—	—	—	—	—	0,00 0,00	65
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	183.788.865,04 1,36	66
—	0,1	0,6	—	—	—	—	—	—	—	68	13.512	15.939 16.028	50,5 50,5	303.000 301.000	302.000	—	—	—	67
—	—	—	0,91	2,80	2	911	102	93	2	—	—	—	—	—	—	—	—	5.724.366,59 0,04	67
69,9	8,1	1,5	4,18	9,92	4.177	—	174	499	2	4.491	3.472	3.285 3.331	46,5 46,5	41.200 42.000	41.600	—	—	—	68
—	—	—	2,55	1,10	90	2.465	258	1.168	3	—	—	—	—	—	—	—	—	263.758.864,00 1,95	68
—	0,0	—	2,56	1,10	90	2.465	154	1.111	5	—	—	—	58,5	127.000	127.500	—	—	—	a)
—	0,0	—	5,82	4,57	4.660	1.160	291	2.716	3	—	—	—	58,5 58,5	134.000 135.000	134.500	—	—	—	b)

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	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung													
Irland													
69	„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin Gesellschaftskapital: EUR 199.750.410,12 ⁹ Beteiligung: 99,99% ¹¹ erworben am: 19.7.2019 Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“	6gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	B		B	8/2019	2018	3.800	14.848	14.848	—	■	■
Italien													
70	27100 „Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 25.714.962,36 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 21.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 26.000.000,00 Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“	1gesch. EKZ	E		H/G	12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	—	■	■
71	47924 „Nisa s.r.l.“, Mailand Gesellschaftskapital: EUR 27.541.607,45 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 24.4.2017 Rimini, Via Caduti di Nassiriya, 20, „Le Befane“	2gesch. EKZ, Parkhaus – Teileigentum (70,30%) –	E		H/G (91), F, A	4/2017	2005	108.001	35.401	35.401	—	■	■
Luxemburg													
72	2540 „Landmark S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 6.322.862,90 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 14.12.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 29.500.000,00 Luxemburg, 13, rue Edward Steichen, „L'Unico“	5gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (78), H/G, K, I	12/2007	2007	3.571	9.108	9.108	—	■	■
73	2540 „Immo Steichen S.A.“, Luxemburg Gesellschaftskapital: EUR 4.832.643,11 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 19.9.2006 Gesellschafterdarlehen: EUR 21.307.397,83 Luxemburg, 15, rue Edward Steichen, „PIXEL“	6gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	B		B (81), H/G, K, I, A	9/2006	2007	3.201	8.170	8.170	—	■	■
Niederlande													
74	1031 KP „Oviesia Projecta B.V.“, Amsterdam Gesellschaftskapital: EUR 43.041.268,69 ⁹ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam erworben am: 30.9.2019 Amsterdam, Bercyiaan 305, „Y-Towers Hotel“	(siehe Nr. 76) 33gesch. Büro-, Gastronomie- und Hotelgebäude, Tiefgarage – Erbbaurecht –	—	■	—	9/2019	—	3.750	—	—	—	■	■

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	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung														
Niederlande														
75	„Oviesia Residentia B.V.“, Amsterdam Gesellschaftskapital: EUR 14.704.594,07 ⁹ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam erworben am: 30.9.2019	(siehe Nr. 76)	–	■	–	9/2019	–	3.750	–	–	–	■	■	
1031 KP	Amsterdam, Bercy laan 305, „Y-Towers Wohnen“	30gesch. Wohnturm mit Apartmenthotelbereich (Langzeitaufenthalt), Tiefgarage – Erbbaurecht –												
76	„Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 141.600.525,61 ⁹ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien erworben am: 30.9.2019 Die Gesellschaft hält 100% an • „Oviesia Projecta B.V.“, Amsterdam • „Oviesia Residentia B.V.“, Amsterdam	(siehe Nr. 80)												
		(siehe Nr. 74) (siehe Nr. 75)												
Österreich														
77	„SARCA eins GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 79.266.147,21 ⁹ Beteiligung: 99,99% erworben am: 30.4.2015		B		B (91), K, H/G, A, I	4/2015	2013	6.836	27.958	27.958	–	■	■	■
1190	Wien, Muthgasse 24–28, „Space2Move AB“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage												
78	„SARCA zwei GmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 71.657.908,72 ⁹ Beteiligung: 99,99% erworben am: 1.7.2015		B		B (91), K, I, A	6/2015	2015	6.222	23.698	23.698	–	■	■	■
1190	Wien, Nussdorfer Lände 17–19, „Space2Move C“	7gesch. Bürogebäude, Tiefgarage												
79	„Hotel Wagramerstraße 8 Errichtungs- und BetriebsgmbH & Co KG“, Wien Gesellschaftskapital: EUR 20.002.981,76 ⁹ Beteiligung: 99,90% ¹¹ erworben am: 14.11.2008		H		H	11/2008	2006/ 2007	2.677	17.168	17.168	–	■	■	■
1220	Wien, Wagramerstraße 8, „ARCOTEL Kaiserwasser“	6gesch. Hotelgebäude, 2 Unter- geschosse, 1 Staffelgeschoss, 1 Zwischengeschoss, Tiefgarage – Erbbaurecht –												
80	„Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 100.418.552,99 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 30.9.2019 Die Gesellschaft hält 100% an • „Oviesia Holding B.V.“, Amsterdam	(siehe Nr. 76)												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimiete ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mieterträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nut- zung- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.	
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.521	-	-	76
-	0,1	12,3	1,76	1,86	39	1.718	181	813	3	5.070	5.437	4.123 4.118	61,5 61,5	93.900 91.600	92.750	95.979.975,05 0,71	77	
-	0,0	-	1,62	1,80	39	1.577	166	774	3	-	-	-	64,5 64,5	89.000 88.100	88.550	89.963.916,43 0,67	78	
-	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,5 55,5	41.200 39.700	40.450	42.630.383,26 0,32	79	
-	-	-	3,55	1,82	33	3.512	168	3.377	9	-	-	-	-	-	-	194.480.768,04 1,44	80	

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		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
Australien														
81	„UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne ¹² Gesellschaftskapital: EUR 137.348.906,14 ^{9,13} Beteiligung: 100% erworben am: 21.2.2014	15gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (74), H/G, K, A, I	4/2014	2016	6.329	28.152	28.152	—	■	■	■
4101	Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“													
Großbritannien														
82	„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London Gesellschaftskapital: EUR 65.380.280,91 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 18.2.2020	7gesch. Bürogebäude, 1 Unter- geschoss	B		B (93), H/G, I, A	5/2020	1999/ 2020	3.300	9.551	9.551	—	■	■	
	London EC4M 7JW, 55 Ludgate Hill													
Jersey														
83	„UI Watermark Place Limited“, St. Helier ¹⁴ Gesellschaftskapital: EUR 187.209.251,42 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 2.6.2015 (50%) + 6.3.2020 (50%) Gesellschafterdarlehen: GBP 54.000.000,00	12gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	B		B (97), I, H/G, K	6/2015 3/2020	2009	10.008	50.400	50.400	—	■	■	■
	London EC4R 3UB, 1 Angel Lane / Upper Thames Street, „Watermark Place“													
Malaysia														
84	„UIR MALAYSIA OFFICE 1 SDN. BHD.“, Kuala Lumpur ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 2.003.677,32 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 9.8.2010													
Mexiko														
85	„Opción Jamantab S.A. de C.V.“, Mexiko-Stadt Gesellschaftskapital: EUR 2.099.302,11 ⁹ Beteiligung: 99,99% erworben am: 26.4.2006 Gesellschafterdarlehen: USD 12.200.000,00	5gesch. Bürogebäude	B		B (98), K, I, A	4/2006	1994	2.572	8.764	8.764	—	■	■	
11000	Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimie ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachter- liche Bewer- tungsmiete in TEUR ⁵	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		
—	—	—	2,80	1,94	—	2.800	314	1.272	5	—	—	—	—	—	—	—	140.691.947,97 1,04	81
—	3,3	—	2,50	1,85	—	2.497	125	1.561	5	—	—	—	56,3 56,3	133.293 133.293	133.293	—	—	—
—	—	—	1,45	1,01	44	1.410	48	1.406	10	—	—	—	—	—	—	—	76.426.776,58 0,57	82
47,2	7,2	11,0	—	—	—	—	—	—	—	0	316	7.451 7.460	54,5 54,5	140.053 140.053	140.053	—	—	—
—	—	—	8,00	8,47	47	7.957	760	5.241	6	—	—	—	—	—	—	—	200.877.694,86 1,49	83
53,4	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	58,5 58,5	555.801 560.212	558.006	—	—	—
—	—	—	2,86	4,31	827	2.038	271	168	2	—	—	—	—	—	—	—	1.790.363,77 0,01	84
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19.807.531,18 0,15	85
—	29,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33,5 33,5	25.842 26.269	26.055	—	—	—

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	
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung													
Polen													
86	„Kasama Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 190.385.380,30 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 14.12.2017	2gesch. EKZ – Erbbaurecht –	E		H/G (97), F, I, A	12/2017	2007/ 2015	241.090	99.077	99.077	–	■	■
54– 204	Breslau, ul. Legnicka 58, „Magnolia Park“												
87	„Duson Investments Sp. z o.o.“, Warschau Gesellschaftskapital: EUR 23.970.578,04 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 28.2.2013 Gesellschafterdarlehen: EUR 15.800.000,00	6gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage – Erbnießbraurecht –	H		H	6/2009	2003	2.503	14.637	14.637	–	■	■
31– 101	Krakau, Straszewskiego 17, „Radisson Blu Hotel Krakau“												
Schweden													
88	„UIR Uarda 6 AB“, Lidingö Gesellschaftskapital: EUR 58.051.383,31 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 20.2.2018 Gesellschafterdarlehen: SEK 563.000.000,00	9gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (94), K, I, H/G, A	6/2018	2017	4.744	17.867	17.867	–	■	■
169 79	Solna, Dalvägen 24–26, 28 A–B, Evenemangsgatan 21 – 25, „Uarda 6“												
Singapur													
89	„Maruyamacho Pte. Ltd.“, Singapur Gesellschaftskapital: EUR 91.129.475,36 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 6.10.2008 Gesellschafterdarlehen: JPY 6.680.000.000,00	13gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	B		B (93), H/G	11/2008	2007	1.805	7.827	7.827	–	■	■
150– 0044	Tokio, Shibuya-ku, Maruyamacho 14–1–2, „Shibuya Prime Plaza“												
Türkei													
90	„Forum Kayseri Gayrimenkul Yatirim Anonim Şirketi“, Istanbul Gesellschaftskapital: EUR 24.600.075,69 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 22.8.2007 Gesellschafterdarlehen: EUR 18.600.000,00	3gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	E		H/G (93), F, A, I, B	8/2007	2001– 2012	75.536	67.147	67.147	–	■	■
38000	Kayseri, Yamikoglu mh. Sivas cd., „Forum Kayseri“												

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimie ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis			
46,4			8,03	4,06	796	7.231	814	5.881	7									209.243.949,45 1,55	86
–	6,3	3,7	–	–	–	–	–	–	–	19.913	17.454	20.958 20.765	52,5 49,5	379.000 380.000	379.500				
–			0,98	6,03	141	837	–	–	–									26.528.802,85 0,20	87
–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	42,5 42,5	43.600 44.700	44.150				
–			1,52	1,26	82	1.443	158	1.182	8									61.991.697,90 0,46	88
–	0,0	6,2	–	–	–	–	–	–	–	4.794	4.760	4.769 4.767	66,5 66,5	118.165 116.259	117.212				
–			1,39	1,90	67	1.323	–43	–	–									94.343.391,23 0,70	89
–	0,0	1,7	4,57	3,29	1.641	2.933	114	–	–	8.213	8.480	8.278 8.247	46,5 46,5	146.633 149.704	148.169				
–			–	–	–	–	–	–	–									126.549.066,29 0,94	90
–	5,9	1,9	–	–	–	–	–	–	–	8.856	11.567	15.056 15.287	51,3 51,3	144.000 144.000	144.000				

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	
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
91	„101 Seaport Blvd LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 235.392.097,36 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 21.3.2016 Gesellschafterdarlehen: USD 210.000.000,00	18gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage – Teileigentum (95,79%) –	B		B (86), K, I	4/2016	2015	3.950	40.957	40.957	–	■	■	■
02210	Boston (Massachusetts), 101 Seaport Boulevard, „101 Seaport“													
92	„360 N. Michigan Avenue LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 147.077.561,53 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 4.4.2016	Hotelkomplex bestehend aus 23gesch. Altbau und 22gesch. Neubau, doppelstöckiger Straßenverlauf im Untergeschoss, teilweise Kellergeschoss	H		H	4/2016	1923/ 2016	1.961	36.272	36.272	–	■	■	■
60601	Chicago (Illinois), 85 East Wacker Drive, 360 North Michigan Avenue, „LondonHouse Chicago“													
93	„111 South Wacker LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 67.755.118,93 ⁹ Beteiligung: 98,36% erworben am: 27.2.2004 Gesellschafterdarlehen: USD 220.000.000,00	51gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	B		B (92), K, A, H/G, I	11/2005	2005	3.019	99.683	99.683	–	■	■	■
60606	Chicago (Illinois), 111 South Wacker Drive, „111 South Wacker“													
94	„1000 Main LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 174.782.889,16 ⁹ Beteiligung: 100% indirekt gehalten über • „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) erworben am: 31.3.2015 Gesellschafterdarlehen: USD 70.000.000,00	(siehe Nr. 98)												
77002	Houston (Texas), 1000 Main Street, „1000 Main“	36gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Parkdeck	B		B (84), K, H/G, A	3/2015	2003	5.958	77.775	77.775	–	■	■	■
95	„140 BW LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 123.921.054,78 ⁹ Beteiligung: 99,95% ¹¹ erworben am: 7.4.2004 Gesellschafterdarlehen: USD 235.000.000,00	50gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, 1 Staffelfgeschoss	B		B (97), A, F, H/G, I	4/2004	1967	4.212	113.116	113.116	–	■	■	
10005	New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“													

Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosolllimie ⁴	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ^{4,5,6}	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR ^{4,5}	Prognostizierte Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵		Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis			
–	–	–	4,18	0,89	49	4.317	434	3.215	5	–	–	–	–	–	–	–	–	234.943.059,70 1,74	91
–	0,0	5,8	2,83	0,71	–	2.828	141	1.579	5	19.200	20.334	18.471 18.035	64,5 64,5	404.264 408.529	406.397	–	–	–	–
–	–	–	2,97	0,63	–	2.969	225	1.650	5	–	–	–	–	–	–	–	–	135.548.827,29 1,00	92
49,1	0,0	–	1,65	0,65	–	1.648	82	934	5	–	–	–	45,5 45,5	252.452 251.599	252.026	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
0,6	6,8	6,0	–	–	–	–	–	–	–	27.639	28.600	27.886 27.120	54,5 54,5	514.286 515.991	515.139	–	–	–	–
–	–	–	7,32	1,56	39	7.279	502	3.283	6	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
34,9	26,7	5,1	–	–	–	–	–	–	–	18.675	17.931	22.566 22.455	42,5 42,5	328.358 327.505	327.932	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	5,6	5,2	–	–	–	–	–	–	–	48.880	48.479	65.777 61.984	39,5 39,5	562.047 556.930	559.488	–	–	–	–

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		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug	Objektzertifizierung
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung														
USA														
96	„1821 Boren Avenue LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 42.137.386,73 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 6.1.2017	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	H		H	3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	—	■	■	■
98101	Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“													
97	„Midtown21 LLC“, Seattle (Washington) Gesellschaftskapital: EUR 156.783.621,61 ⁹ Beteiligung: 100% erworben am: 18.5.2017	21gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	B		B (88), K, H/G, I, A	6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	—	■	■	■
98101	Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“													
98	„1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) ¹⁰ Gesellschaftskapital: EUR 174.800.027,08 ⁹ Beteiligung: 99,88% ¹¹ erworben am: 31.3.2015 Die Gesellschaft hält 100% an • „1000 Main LLC“, Seattle (Washington)	(siehe Nr. 94)												
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften														
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt														

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100%.

¹ Siehe Kapitel 1.1.6 „Immobilienaktivitäten“.

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

³ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

⁴ Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.

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

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

⁷ Zum 30.9.2020 enthalten die prognostizierten Angaben keine pauschalen Effekte aus der Coronakrise.

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

⁹ Bilanzielles Eigenkapital.

¹⁰ Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

¹¹ Wirtschaftliche Beteiligungsquote 100%.

¹² Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“ fungiert als Treuhänderin für das Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100% vom Sondervermögen „Unilmmo: Europa“ gehalten werden, und hat die Immobilie „Southpoint“ in Brisbane (Australien) für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“ erworben. Die Gesellschaft wird als Einheit zusammen mit dem Sondervermögen „UIR Australia No. 1 Fund“ abgebildet.

¹³ Davon EUR 137.197.948,70 treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“, dessen Anteile wirtschaftlich zu 100% vom Sondervermögen Unilmmo: Europa gehalten werden.

¹⁴ Die Immobilien-Gesellschaft „Watermark Place Oxford One Investment Limited“, St. Helier, wurde am 12.3.2020 in die „UI Watermark Place Limited“, St. Helier, umfirmiert.

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 Mietträge in TEUR ^{4,5,7}	Gutachterliche Bewertungs- miete in TEUR ⁵	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR ⁸		Anteil am Fondsvermögen (netto) in EUR / in %	Lfd. Nr.	
			gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren					Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2
—	—	—	0,94	1,15	—	938	80	622	6	—	—	—	—	—	—	—	43.068.656,72 0,32	96
48,4	0,0	—	1,07	1,40	—	1.067	53	694	6	—	—	—	54,5 54,5	77.868 75.224	76.546	—	—	
—	—	—	3,04	1,01	49	2.994	253	2.034	7	—	—	—	—	—	—	—	159.760.566,18 1,18	97
46,7	0,0	—	2,27	0,82	—	2.275	113	1.539	7	—	—	—	66,5 66,5	285.714 281.450	283.582	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98
																5.354.886.911,66 39,67		
																10.962.513.644,11 81,19		

Art des Grundstückes:

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

Art der Nutzung:

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

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I		Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Immobilienvermögen gesamt in EUR	10.962.513.644,11	81,19

1.3.6 Vermögensaufstellung Teil II

	Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2020)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Bankguthaben				304.906.321,68	2,26
II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577 ^{1,2,3} (ISIN: DE0007196370)	14.811,97	8.420,40	43.142,81	1.944.014.793,30	14,40
Zwischensumme				2.248.921.114,98	16,66

¹ Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2020 bewertet.

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

³ Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.



1.3.7 Vermögensaufstellung Teil III

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	41.998.629,31	106.282.424,35 11.517.799,64	119.787.585,57	0,89
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	804.468.615,58		1.415.321.190,55	10,48
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	509.735,51		1.037.924,09	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	40.697.187,12	64.135.361,52 43.544.950,96	107.680.312,48	0,80
5. Andere (davon in Fremdwährung) davon Forderungen aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	41.823.325,20	435.327,70 94.072.600,77	194.400.207,60	1,44
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung) davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	-792.804.473,56		-917.759.073,56	-6,80
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	-147.401,60		-7.482.271,19	-0,06
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-66.815.516,49		-143.028.079,17	-1,06
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung) davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	-1.564.697,56	-1.615.314,57 -10.330.011,25	-20.732.148,59	-0,15
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	-297.584.364,66		-458.373.411,36	-3,39
Zwischensumme			290.852.236,42	2,16
Fondsvermögen (netto)			13.502.286.995,51	100,00
Anteilwert (EUR)				54,72
Umlaufende Anteile (Stück)				246.747.634

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	231.000.000	138.862.087,25	140.866.458,67	-2.004.371,42
CHF	57.000.000	53.334.391,37	52.986.418,23	347.973,14
GBP	470.600.000	531.243.239,24	517.802.094,07	13.441.145,17
JPY	29.400.000.000	241.645.465,82	237.278.043,80	4.367.422,02
SEK	1.200.000.000	113.603.927,77	114.209.367,89	-605.440,12
USD	3.226.000.000	2.807.929.110,70	2.739.733.249,97	68.195.860,73
Sicherungsgeschäfte gesamt		3.886.618.222,15	3.802.875.632,63	83.742.589,52

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten	Käufe (Kurswert) in TEUR	Verkäufe (Kurswert) in TEUR
Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden	3.756.693,04	3.638.408,15

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	42.611.434,60	160.896.316,66
Non-Deliverable-Forwards	—	—
Summe	42.611.434,60	160.896.316,66

Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 30.9.2020 ¹			
Australischer Dollar	AUD 1,6355	Polnischer Zloty	PLN 4,5329
Britisches Pfund	GBP 0,9068	Schwedische Krone	SEK 10,4938
Japanischer Yen	JPY 123,7105	Schweizer Franken	CHF 1,0772
Malaysischer Ringgit	MYR 4,8694	Singapur-Dollar	SGD 1,6002
Mexikanischer Peso	MXN 25,8792	US-Dollar	USD 1,1725

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

Devisenkursicherung

	AUD	CHF	GBP	JPY	MXN	MYR	PLN	SEK	SGD	USD
Vermögenswerte in Landeswährung in Mio. (brutto)	236,8	125,1	613,8	38.942,2	2,3	12,6	44,9	1.237,9	0,0	3.893,2
• davon Kredite in %	0,0	48,8	22,4	23,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,4
• davon Devisentermingeschäfte in %	97,6	45,6	76,7	75,5	0,0	0,0	0,0	96,9	0,0	82,9
• davon Non-Deliverable-Forwards in %	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
• davon ungesichert in %	2,4	5,6	0,9	1,4	100,0	100,0	100,0	3,1	100,0	1,7
Anteil am Fondsvermögen (netto) in %	1,1	0,9	5,0	2,3	0,0	0,0	0,1	0,9	0,0	64,6
Währungsrisiko										
• Offene Währungspositionen (in TEUR)	3.521,6	6.569,8	6.213,4	4.383,2	90,4	2.581,7	9.899,2	3.606,9	1,4	57.300,8
• Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum in %	0,03	0,05	0,05	0,03	0,00	0,02	0,07	0,03	0,00	0,42



1.3.8 Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller			–	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)			–	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			–	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)			–	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland (davon in Fremdwährung)	5.184,68		5.184,68	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	592.707,19		592.711,32	
7. Erträge aus Investmentanteilen			4.867.767,96	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften			–	
9. Abzug ausländischer Quellensteuer			–	
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung)	53.282.149,69		79.414.785,82	
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	99.097.960,45		250.784.607,06	
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	45.430.216,90		134.713.964,49	
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	–		–	
Summe der Erträge				470.379.021,33
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			–91.072.313,41	
a) Betriebskosten		–26.368.997,75		
(davon in Fremdwährung)	–17.275.915,52			
b) Instandhaltungskosten		–35.233.333,81		
(davon in Fremdwährung)	–3.907.433,95			
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–939.264,10		–10.052.835,19	
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	–8.522.139,89		–19.417.146,66	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–606.546,04		–606.546,04	
3. Inländische Steuern			624.874,50	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	8.372.096,82		10.176.542,65	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–23.589.706,20		–24.382.224,05	
6. Verwaltungsvergütung			–122.422.436,87	
7. Verwahrstellenvergütung			–	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			–	
9. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externe Bewerter (davon in Fremdwährung)	–57.696,61	–1.826.259,84	–3.259.631,50	
Summe der Aufwendungen				–230.941.734,72
III. Ordentlicher Nettoertrag				239.437.286,61

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		3.112.148,18		
(davon in Fremdwährung)	1.853.422,17			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		432.926,58		
(davon in Fremdwährung)	395.996,84			
c) aus Liquiditätsanlagen		—		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		42.611.434,60		
(davon in Fremdwährung)	42.611.434,60			
Zwischensumme			46.156.509,36	
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
c) aus Liquiditätsanlagen		-5.109.906,16		
davon aus Finanzinstrumenten		—		
(davon in Fremdwährung)	—			
d) Sonstiges		-160.896.316,66		
(davon in Fremdwährung)	-160.896.316,66			
Zwischensumme			-166.006.222,82	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			-119.849.713,46	
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			22.535.987,19	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			142.123.560,34	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		452.189.040,73		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-328.695.391,54		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			123.493.649,19	
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			265.617.209,53	

1.3.9 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ erhöhten sich um EUR 0,1 Mio. auf EUR 0,6 Mio.

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ in Höhe von EUR 4,9 Mio. handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577. Insgesamt verringerten sich die Erträge aus Investmentanteilen gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,1 Mio.

Die „Sonstigen Erträge“ in Höhe von EUR 79,4 Mio. beinhalten im Wesentlichen EUR 65,8 Mio. Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften.

Die „Erträge aus Immobilien“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 13,5 Mio. auf EUR 250,8 Mio. Davon entfallen auf die im Ausland belegenen Immobilien: EUR 73,0 Mio. auf Objekte in den USA, EUR 26,1 Mio. auf Objekte in Frankreich, EUR 25,7 Mio. auf Objekte in den Niederlanden, EUR 14,0 Mio. auf Objekte in Großbritannien, EUR 7,1 Mio. auf ein Objekt in Japan, EUR 6,7 Mio. auf ein Objekt in Polen, EUR 6,5 Mio. auf Objekte in Spanien und EUR 4,9 Mio. auf ein Objekt in der Schweiz.

Die „Erträge aus Immobilien-Gesellschaften“ verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 38,0 Mio. auf EUR 134,7 Mio.

Aufwendungen

Die in den „Bewirtschaftungskosten“ enthaltenen Betriebskosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 4,3 Mio. auf EUR 26,4 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 35,2 Mio. durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ betragen nach Erstattung von Mietern aufgrund vertraglicher Vereinbarungen EUR 10,1 Mio. Die Gesamtkosten vor Erstattung von Mietern betragen EUR 10,7 Mio. Sie enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB in Höhe von EUR 5,3 Mio.

Bei den „Sonstigen Kosten“ in Höhe von EUR 19,4 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um Verkaufskosten einer Immobilie in den USA in Höhe von EUR 5,7 Mio., Vermietungskosten in Höhe von EUR 4,8 Mio. sowie Beratungskosten in Höhe von EUR 3,1 Mio.

Die Position „Inländische Steuern“ weist einen Ertrag aus Erstattungsansprüchen für inländische Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 0,6 Mio. aus.

Die Position „Ausländische Steuern“ weist einen Ertrag aus Erstattungsansprüchen für im Ausland zu entrichtende Steuern in Höhe von EUR 10,2 Mio. aus. Die „Ausländischen Steuern in Fremdwährung“ in Höhe von EUR 8,4 Mio. sind negativ dargestellt und stellen summiert über alle Fremdwährungen einen Steuererstattungsanspruch da. Dieser ist durch Steuererstattungsansprüche in den USA begründet.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ belaufen sich auf insgesamt EUR 24,4 Mio.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von EUR 105,8 Mio. blieb mit 0,8 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) wiederum deutlich erkennbar unter dem gemäß den besonderen Vertragsbedingungen möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 1,0 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens (§ 10 Abs. 1 BAB). Des Weiteren wurde dem Sondervermögen eine Pauschalvergütung (§ 10 Abs. 4 BAB) in Höhe von EUR 16,6 Mio. entnommen, die mit 0,125 % des durchschnittlichen Fondsvermögens (netto) unter dem möglichen Höchst-Entnahmesatz von jährlich 0,2 % lag. Die der Gesellschaft zugeflossene Vergütung für den Erwerb sowie den Bau und Umbau von Immobilien beträgt EUR 11,0 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ beinhalten im Wesentlichen die Kosten für externe Bewerter in Höhe von EUR 1,8 Mio.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 124,2 Mio. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (netto) ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,94 %.

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 3,1 Mio., die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 0,4 Mio., die „Realisierten Verluste aus Immobilien“ in Höhe von EUR 0,0 Mio. sowie die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen

an Immobilien-Gesellschaften“ in Höhe von EUR 0,0 Mio. resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) in Höhe von EUR 0,0 Mio. sowie die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) in Höhe von EUR 5,1 Mio. ergeben sich aus der Differenz zwischen den durchschnittlichen Ankaufskursen und den durchschnittlichen Kursen beim Ankauf und Verkauf.

In dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften sind gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) „Sonstige realisierte Gewinne“ in Höhe von EUR 42,6 Mio. und „Sonstige realisierte Verluste“ in

Höhe von EUR 160,9 Mio. aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkursicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkursschwankungen in Höhe von EUR –234,1 Mio. sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkursicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 270,1 Mio. gegenüber. Für den Unilmmo: Europa ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss von EUR –82,3 Mio.

Ertragsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich“ in Höhe von EUR 22,5 Mio. handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fonds-erträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.



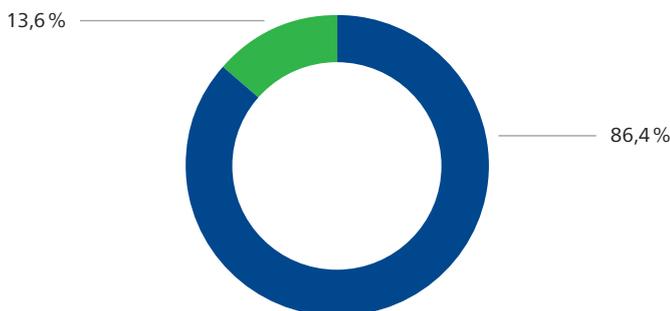
1.3.10 Bestand der Liquidität / Kredite

In dem Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 wird ein Teil der Liquiditätsanlagen des Unilmmo: Europa verwaltet. Dadurch wird das professionelle Portfoliomanagement der Union Investment Gruppe genutzt, um auch für die liquiden Mittel des Unilmmo: Europa optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Europa kostenneutral.

Im Berichtszeitraum vom 1.10.2019 bis 30.9.2020 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Zur anteiligen Finanzierung von Immobilienerwerben wurden Kredite in Höhe von EUR 2.177,6 Mio. mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,67 % p. a. aufgenommen. Das entspricht einer 16,1 %igen Fremdfinanzierungsquote der Immobilienwerte.

Struktur der Liquiditätsanlagen

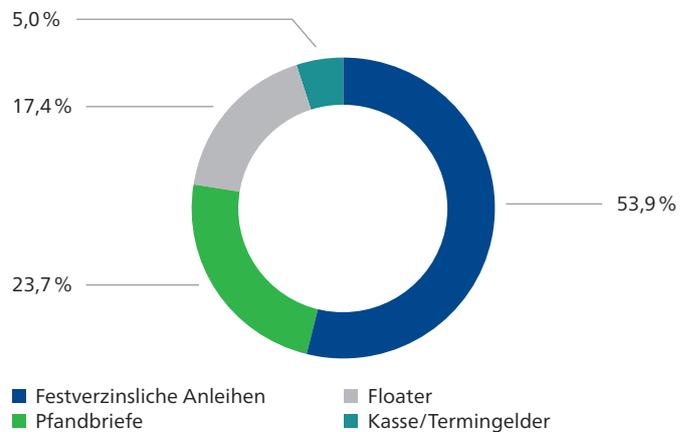


100 % = EUR 2.248,9 Mio. (Gesamtliquidität)
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 16,7 %
 Fondsvermögen (netto): EUR 13.502,3 Mio.

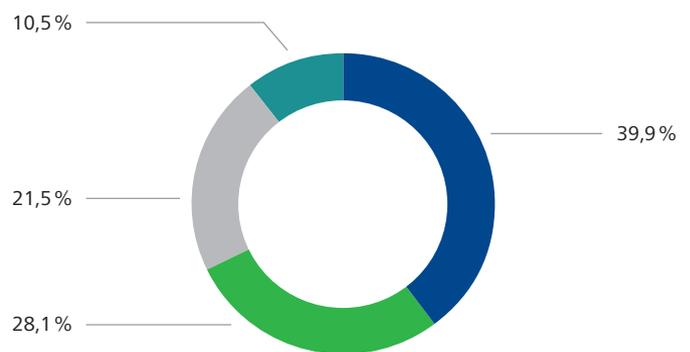
	Mio. EUR	Performance ¹	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	304,9	—	-0,15 %
UIN-Fonds Nr. 577	1.944,0	-0,32 %	—

¹ Performance seit 1.10.2019 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577



Bonitätsstruktur UIN-Fonds Nr. 577



- 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. 577

Durchschnittskupon	0,35 %
Durchschnittsrendite	-0,32 %
Durchschnittliche Restlaufzeit	2,0 Jahre

Gesamtübersicht Kredite¹ (in TEUR)

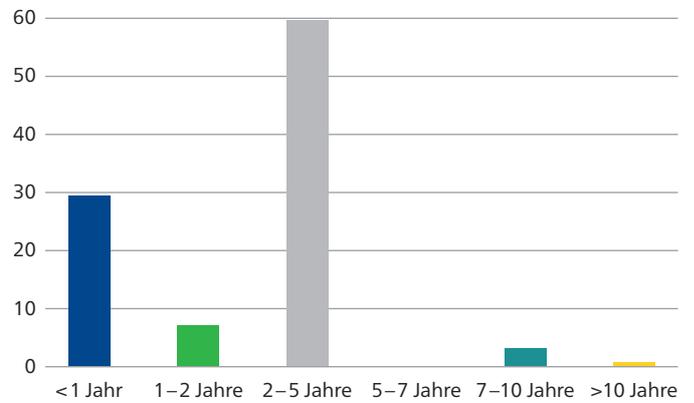
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremdfinanzierungsquote in %
EUR-Kredite (Ausland)	314.257	2,3
EUR-Kredite (Inland)	296.146	2,2
CHF-Kredite ²	56.628	0,4
GBP-Kredite ²	515.616	3,8
JYP-Kredite ²	72.750	0,6
USD-Kredite ²	922.159	6,8
Summe³	2.177.556	16,1

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 30.9.2020 bewertet.

³ Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 727.432, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



1.3.11 Übersicht: Renditen, Bewertungen, Immobilieninformationen

Renditekennzahlen in %

	Deutsch-land	Frank-reich	Groß-britan-nien	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
I. Immobilien									
Bruttoertrag	4,8	3,6	4,3	4,5	5,6	4,9	6,2	5,2	5,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6	-0,8	-0,4	-1,2	-0,3	-0,6	-1,8	-1,3	-1,4
Nettoertrag	3,1	2,9	3,9	3,3	5,3	4,3	4,3	3,9	3,8
Wertveränderungen	-1,3	1,5	0,3	6,7	-0,3	-2,9	0,9	1,0	0,5
Ertragsteuern	0,0	0,2	-0,2	-0,4	0,0	-0,5	0,5	-0,4	0,0
Latente Steuern	-0,2	-0,4	0,0	-2,5	0,0	-0,3	-0,5	-0,2	-0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,6	4,2	3,9	7,1	5,0	0,5	5,3	4,3	3,9
Ergebnis nach Darlehensaufwand	1,4	4,3	5,1	7,1	5,0	0,0	6,2	4,5	4,2
Währungsänderung	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	-0,1	-2,8	-0,2	-0,8
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,4	4,3	3,8	7,2	5,0	0,0	3,4	4,4	3,4
II. Liquidität									-0,3
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 %

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

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 71) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2020. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

Der Bruttoertrag der Direktinvestments und der Immobilien-Gesellschaften betrug im Berichtszeitraum 5,2 % (Vorjahr: 6,1 %). Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt sich ein Nettoertrag von 3,8 % (Vorjahr: 4,9 %).

Ertragsteuern und Rückstellungen für latente Steuern minderten im Berichtszeitraum das Ergebnis vor Darlehensaufwand um -0,4 Prozentpunkte (Vorjahr: -1,1 Prozentpunkte).

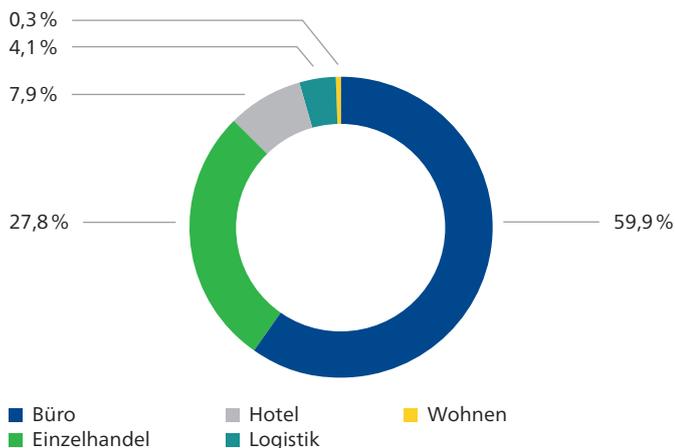
Für den eigenkapitalfinanzierten Teil der direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte in Fremdwährungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Devisenkursicherungsgeschäfte währungsbedingte Wertänderungen in Höhe von –0,8 % (Vorjahr: –1,0 %).

Die Immobiliengesamrendite des Unilmmo: Europa beträgt zum Berichtsstichtag 3,4 % (Vorjahr: 4,2 %).

Die Liquiditätsrendite beträgt –0,3 % (Vorjahr: 0,6 %). Als Hauptursachen für die weiterhin niedrige Liquiditätsrendite sind die noch immer hohe Unsicherheit an den Staatsanleihenmärkten sowie die äußerst geringe Performance des Euro-Geldmarktes zu nennen.

Unter Berücksichtigung der Fondskosten ergibt sich eine Fondsrendite von 1,7 % gegenüber einer Fondsrendite von 2,5 % im Vorjahr (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.).

Aufteilung der Verkehrswerte nach Art des Grundstückes¹



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.081,3 Mio.
Einzelhandel	3.742,8 Mio.
Hotel	1.070,1 Mio.
Logistik	548,7 Mio.
Wohnen	40,5 Mio.
Gesamt	13.483,4 Mio.

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

Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)¹

	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	5.550.478.728,58
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	6.934.721.427,66
Immobilien gesamt	12.485.200.156,25
Liquidität	2.748.849.787,98
Kreditvolumen	–2.001.908.109,86
Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)	13.232.141.834,36

¹ Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte¹

Region/Länder	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	419,4	3,1
Hamburg	111,4	0,8
München	928,0	6,9
Rhein-Ruhr	1.310,5	9,7
Stuttgart	256,5	1,9
Sonstige deutsche Städte	355,6	2,7
Deutschland gesamt	3.381,4	25,1
Australien	133,3	1,0
Belgien	354,0	2,6
Finnland	257,0	1,9
Frankreich	1.200,3	8,9
Großbritannien	1.008,5	7,5
Irland	459,0	3,4
Italien	306,8	2,3
Japan	301,7	2,2
Luxemburg	143,6	1,1
Mexiko	26,1	0,2
Niederlande	768,5	5,7
Österreich	352,9	2,6
Polen	504,1	3,7
Schweden	117,2	0,9
Schweiz	123,0	0,9
Spanien	138,0	1,0
Türkei	144,0	1,1
USA	3.764,0	27,9
Ausland gesamt	10.102,0	74,9
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	13.483,4	100,0

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

Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)¹

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	3.381.436.527	1.200.263.332	1.008.491.398	768.519.744
Gutachterliche Bewertungsmieten ¹	174.235.871	60.998.582	51.901.654	40.016.732
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	79.472.166	34.250.000	8.058.410	46.300.000
Sonstige positive Wertveränderungen	13.354.521	—	570.944	110.000
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	–92.411.465	–7.860.616	–2.316.771	—
Sonstige negative Wertveränderungen	–36.637.152	–12.464.380	–1.732.679	–16.028.342
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	–12.939.299	26.389.384	5.741.639	46.300.000
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	–23.282.630	–12.464.380	–1.161.735	–15.918.342

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

¹ Projekte anteilig Bautenstand.

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	19,2	70,1	94,5	97,5	76,7	68,9	20,0	81,7	37,9	58,0
Handel / Gastronomie	58,8	20,6	2,8	—	2,1	1,0	65,8	1,3	53,7	26,7
Hotel	3,4	5,1	—	—	6,2	14,4	9,4	11,7	1,9	6,4
Kfz	5,1	3,1	1,0	2,3	0,3	4,9	2,4	4,3	2,6	3,6
Industrie (Lager, Hallen) ²	10,7	0,8	1,0	0,2	12,4	9,1	1,2	0,1	0,8	3,6
Freizeit	0,5	—	—	—	0,8	—	0,9	0,3	1,9	0,6
Wohnen	0,4	—	—	—	—	—	—	—	0,1	0,1
Andere	1,9	0,4	0,7	—	1,5	1,6	0,4	0,7	1,1	1,0

¹ Jahresnettomiettertrag.

² Inkl. Service, Archive und Keller.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben¹ und Vermietungsquoten² (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Leerstandsquote										
Handel / Gastronomie	4,2	9,1	1,9	—	0,0	0,0	6,0	10,7	8,4	6,1
Büro	11,8	0,2	1,0	0,0	0,5	1,8	1,3	8,2	4,1	5,7
Wohnen	4,1	—	—	—	—	—	—	—	10,8	5,2
Industrie (Lager, Hallen) ³	2,8	2,5	5,9	0,0	0,6	1,8	4,4	25,8	27,0	3,6
Kfz	4,2	1,3	9,1	0,0	0,0	1,4	0,2	0,0	4,6	2,2
Hotel	0,0	0,0	—	—	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	—	—	—	0,0	—	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	4,5	2,6	2,5	—	0,2	0,0	9,5	0,0	19,2	5,4
Vermietungsquote	94,5	97,8	98,9	100,0	99,6	98,5	95,5	92,9	93,3	94,7

¹ Jahresbruttomiettertrag.

² Nach Mietertrag.

³ Inkl. Service, Archive und Keller.

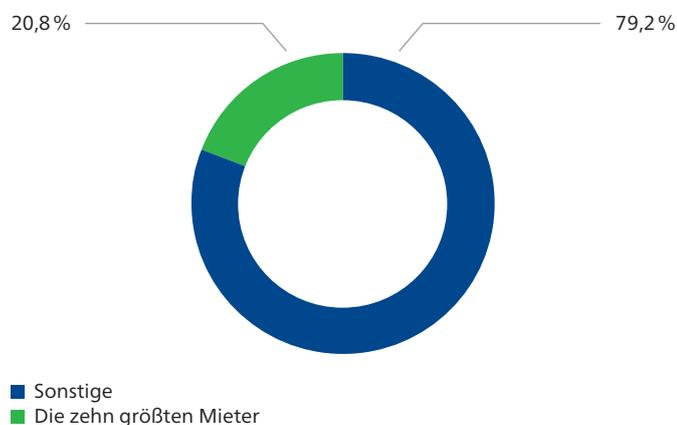
Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
352.912.356	504.050.000	3.764.049.774	2.503.683.646	13.483.406.776
17.830.859	29.681.352	249.591.069	143.669.318	767.925.437
2.399.740	—	65.383.512	53.446.472	289.310.299
2.629.425	6.245.003	39.491.799	34.309.922	96.711.614
-1.449.933	-11.000.000	-47.970.117	-45.730.109	-208.739.010
-1.718.051	—	-20.004.737	-11.746.708	-100.332.049
949.808	-11.000.000	17.413.395	7.716.363	80.571.289
911.374	6.245.003	19.487.062	22.563.213	-3.620.435

Restlaufzeit der Mietverträge¹ (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,2	0,0	0,0	—	0,0	—	0,9	2,8	0,5	1,1
2020	2,9	15,3	—	—	—	0,2	5,8	2,0	5,8	3,4
2021	8,8	33,9	3,5	—	8,2	6,8	12,0	3,7	27,9	11,1
2022	12,6	7,5	0,5	—	30,5	2,7	37,3	10,6	19,5	13,0
2023	9,5	17,3	1,9	—	31,4	7,3	9,3	5,7	13,4	9,5
2024	9,1	20,5	11,9	—	10,6	10,0	12,3	5,3	5,3	8,1
2025	13,5	0,1	—	—	2,9	8,5	3,8	8,9	3,2	7,0
2026	11,9	—	—	—	2,1	7,2	0,7	4,7	9,7	6,1
2027	3,6	—	—	61,7	0,1	15,9	3,2	13,3	2,5	8,2
2028	7,0	—	—	—	—	2,5	10,1	1,2	5,9	3,4
2029	3,0	0,2	51,5	—	3,5	0,2	0,2	3,7	3,0	6,4
2030+	18,0	5,2	30,7	38,3	10,8	38,6	4,4	38,0	3,4	22,7

¹ Jahresnettomiettertrag.

Zehn größte Mieter (nach Ertrag)¹



Branchenaufteilung der zehn größten Mieter	in % des Anteils
Unternehmens-, Rechts-, Steuerberatung	4,9
Konsumgüterindustrie / Einzelhandel	3,8
Banken / Finanzdienstleistungen	3,7
Hotel	3,4
Technologie / Softwareindustrie	1,5
Sonstige	3,5

¹ Jahresnettomiettertrag.





1.3.12 Verwendungsrechnung

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	669.907.786,38	2,71
1. Vortrag aus dem Vorjahr	410.761.847,47	1,66
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	142.123.560,34	0,58
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	117.022.378,57	0,47
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-423.160.152,38	-1,71
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-12.398.304,91	-0,05
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-410.761.847,47	-1,66
Gesamtausschüttung	246.747.634,00	1,00

Das „Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres“ beläuft sich auf EUR 142,1 Mio. Einschließlich des Vortrages aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 410,8 Mio. und einer Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von EUR 117,0 Mio. ist ein Betrag von EUR 669,9 Mio. für die Ausschüttung verfügbar.

Von dem für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrag werden EUR 12,4 Mio. gemäß § 11 Abs. 2 BAB einbehalten, EUR 410,8 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen und EUR 246,7 Mio. bzw. EUR 1,00 je Anteil ausgeschüttet.

Am 10.12.2020 erfolgte die Ausschüttung in Höhe von EUR 1,00 je Anteil.

Bis zum 30.12.2020 wird allen Anlegern bei der Wiederanlage ihrer depot- oder eigenverwahrten Fondsanteile ein Wiederanlagerabatt von 3,0 %, bezogen auf den Ausgabepreis, eingeräumt.

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

Hamburg, 20. November 2020

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Jörn Stobbe
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack





2 Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte	
Barclays Bank PLC	44.002.636,15
BNP Paribas	622.097.466,56
Commerzbank AG	59.654.684,60
Crédit Agricole Corporate & Investment	92.103.601,44
Deutsche Bank AG	690.526.021,55
DZ BANK AG	150.356.827,93
J.P. Morgan Securities plc	33.093.184,22
Landesbank Baden-Württemberg	519.430.870,96
Merrill Lynch International Bank Ltd.	333.925.248,60
Morgan Stanley & Co. International	861.563.424,70
NatWest Markets NV	228.071.032,28
UBS AG	104.115.830,09
UniCredit Bank AG	63.934.803,55

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	—
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)	54,72
Umlaufende Anteile (Stück)	246.747.634

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	—

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 Thomson Reuters und Bloomberg veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

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

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

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote ¹	0,94%
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	0,08%
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	16.624.037,41
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	19,77%
• davon für die Verwahrstelle	31,25%
• davon für Dritte	48,98%
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.	
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	—
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	11.429.781,65

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

Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

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

zu 1) OT-Vergütungssystem

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

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

zu 2) Außertarifliches Vergütungssystem für Nicht-Risikoträger

Das AT-Vergütungssystem besteht aus folgenden Vergütungskomponenten:

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

zu 3) Außertarifliches Vergütungssystem für Risikoträger

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

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

¹ Ohne Tarif, in Anlehnung an 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	250,00% 137,26%
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes <ul style="list-style-type: none">Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	150,00% 108,51%



3 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Union Investment Real Estate GmbH

Prüfungsurteil

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Bericht „Jahresbericht zum 30. September 2020“ zusätzlich vorgesehenen Bestandteile „Steuerliche Hinweise“, „Organe und Abschlussprüfer“ sowie „Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa“. Von diesen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grund-

sätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Eschborn / Frankfurt am Main, 15. Dezember 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heist
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüferin





4 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: Europa. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 12. Dezember 2019.

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

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

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

Information zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Beim Unilmmo: Europa 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 ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert werden, sind 80 % der Erträge für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer steuerfrei zu stellen, während für Zwecke der

Gewerbesteuer 40 % der Erträge steuerfrei gestellt werden (inländischer Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt). Der Unilmmo: Europa erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG, sodass den Anlegern die 80%ige Immobilienteilfreistellung für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und die 40%ige Freistellung für Zwecke der Gewerbesteuer gewährt werden kann. Des Weiteren kann ein Werbungskosten- /Betriebsausgabenabzug lediglich in Höhe von 20 % bezogen auf die ungekürzten Aufwendungen für Zwecke der Einkommen- und Körperschaftsteuer und zu 60 % 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.

Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind 80 % der Vorabpauschale steuerbefreit.

Die Vorabpauschale des Unilmmo: Europa ist abhängig von der Wertentwicklung des Rücknahmepreises bis zum 31.12. und den vorgenommenen Ausschüttungen im Kalenderjahr.

Basisertrag

Basiszins (2020)	0,07 %
70 % vom Basiszins	0,049 %
× Wert des Fondsanteils am Jahresanfang (letzter im Jahr 2019 ermittelter Rücknahmepreis) EUR 54,21	
= Basisertrag (maximale Vorabpauschale)	EUR 0,0266

Wertsteigerung im Kalenderjahr

Letzter im Jahr 2020 ermittelter Rücknahmepreis ¹ (30.12.2020)	EUR 53,84
./. Erster im Jahr 2020 ermittelter Rücknahmepreis (2.1.2020)	EUR 54,21
+ Ausschüttungen im Jahr 2020	EUR 1,00
= Wertsteigerung	EUR 0,63
./. Ausschüttungen im Jahr 2020	EUR 1,00
= Obergrenze (niemals kleiner null)	EUR 0,00
Vorabpauschale (Minimum aus Basisertrag und Obergrenze)	EUR 0,00

¹ Rücknahmepreis i.H.v. EUR 54,84 abzgl. Endausschüttung i.H.v. EUR 1,00 (Stand vom 24.11.2020)

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 Verlustrechnungen 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 die Abgeltungsteuer von 25 %. Soweit der persönliche Steuersatz niedriger als 25 % ist, wendet das Finanzamt den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an.

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Europa 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 der Abgeltungsteuer von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem Unilmmo: Europa 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: Europa 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: Europa 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 2017 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: Europa 80 %, da es sich um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt.

Soweit die Anteile in einem inländischen Depot gehalten werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug – unter Berücksichtigung der Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für den Unilmmo: Europa – 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: Europa unterliegen grundsätzlich der Einkommen- oder Körperschaft- und Gewerbesteuer. Da es sich beim Unilmmo: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Ausschüttungen entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

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

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

Die Vorabpauschalen unterliegen dem Steuerabzug in Höhe von 25 % Kapitalertragsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 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: Europa um einen inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt handelt, sind die Veräußerungsgewinne entsprechend der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote steuerfrei zu stellen.

Bei einem Veräußerungsverlust ist dieser in Höhe der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 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 zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % Besteuerung auf Anlegerebene: Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Einkommensteuer und 40 % für Gewerbesteuer	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen	Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer	Kein Kapitalertragsteuerabzug	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 inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer, soweit handelsrechtlich keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen aufgebaut wird, die steuerlich anzuerkennen ist	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für inländische Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger	Kein Kapitalertragsteuerabzug Besteuerung auf Anlegerebene: Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
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	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug

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 deut-

sche 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: Europa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1.1. eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1.1. eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Unilmmo: Europa 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 Geschäftsführung) 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 30.9.2020 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa betragen EUR 0,0459 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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



5 Organe und Abschlussprüfer

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 113,552 Mio.
(Stand: 31.12.2019)

Verwahrstelle

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

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 18.464 Mio.
(Stand: 31.12.2019)

Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3–5
65760 Eschborn

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender bis 31.12.2019)
Jörn Stobbe (Vorsitzender seit 1.1.2020)
Martin J. Brühl
Dr. Christoph Holzmann (seit 1.7.2020)
Volker Noack

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat

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

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

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

Bestandsbewerter

Dipl.-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 Brönnner,
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 30.6.2020)

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 30.6.2020)

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

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)

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)

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

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)

Eberhardt 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

„Granite Park VII“, Plano



„Les Grands Prés“, Mons



Investitionsstandorte des Unilmmo: Europa

„Southpoint“, Brisbane



„Uarda 6“, Solna



„TST Dortmund II“, Dortmund



„KINETIK“, Boulogne-Billancourt



„ITO“, Amsterdam



„CityQuartier Fünf Höfe“, München





Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften¹

Australien	1	Mexiko	1
Belgien	2	Niederlande	9
Deutschland	31	Österreich	5
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	8	Schweden	1
Großbritannien	4	Schweiz	1
Irland	3	Spanien	2
Italien	2	Türkei	1
Japan	2	USA	13
Luxemburg	2		

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

Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Kundenservice:
Union Investment Privatfonds GmbH
Telefon: +49-69-58998-6060
Telefax: +49-69-58998-9000
E-Mail: service@union-investment.de

www.union-investment.de/realestate

000133 12.20 / 1.000

