

# UniImmo: Europa

Jahresbericht zum 30.9.2021



## Unimmo: Europa auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: 980 551

ISIN: DE0009805515

Kennzahlen zum		30.9.2021		30.9.2020
Fondsvermögen (netto)	EUR	14.095,1 Mio.	EUR	13.502,3 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>1</sup>	EUR	14.567,0 Mio.	EUR	13.483,4 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	5.941,8 Mio.	EUR	5.607,6 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2</sup>	EUR	8.625,2 Mio.	EUR	7.875,8 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		41		40
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		65 <sup>3,4</sup>		58 <sup>5</sup>
Gebundene Mittel (gesamt) <sup>6</sup>	EUR	1.318,0 Mio.	EUR	1.038,1 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	2.011,5 Mio.	EUR	2.248,9 Mio.
Freie Liquidität	EUR	693,6 Mio.	EUR	1.210,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		14,8%		16,1%
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)		93,5%		94,7%
Ausgabepreis	EUR	57,31	EUR	57,46
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	54,58	EUR	54,72
<b>Renditekennzahlen<sup>7</sup></b>				
Bruttoertrag <sup>8</sup>		5,0%		5,2%
Nettoertrag <sup>8</sup>		3,7%		3,8%
Wertveränderung <sup>8</sup>		-0,2%		0,5%
Liquidität		-0,2%		-0,3%
Anlageerfolg <sup>9</sup>		1,6%		1,7%
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
Ankäufe <sup>10</sup>		10		19 <sup>11</sup>
Verkäufe <sup>10</sup>		4		—
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	621,7 Mio.	EUR	824,4 Mio.
Gesamtkostenquote <sup>12</sup>		0,94%		0,94%
Ausschüttungsstichtag		16.12.2021		10.12.2020
Ausschüttung je Anteil	EUR	1,00	EUR	1,00
Anlageerfolg je Anteil	EUR	0,86	EUR	0,93
Anlageerfolg (Fünf-Jahres-Betrachtung) <sup>9</sup>		2,2% p. a.		2,4% p. a.
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (EST-pflichtig) <sup>13</sup>	EUR	0,2000	EUR	0,2000
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KEST-pflichtig) <sup>13</sup>	EUR	0,0500	EUR	0,0500

<sup>1</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.

<sup>2</sup> Zum anteiligen Verkehrswert.

<sup>3</sup> Davon zehn Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

<sup>4</sup> Davon eine Immobilien-Gesellschaft mit zwei Immobilien.

<sup>5</sup> Davon sechs Immobilien-Gesellschaften, die keine Immobilie halten.

<sup>6</sup> Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5% vorgehalten wird.

<sup>7</sup> Einzelheiten zum Geschäftsjahr 2020 / 2021 siehe „Renditekennzahlen“ ab Seite 18.

<sup>8</sup> Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

<sup>9</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>10</sup> Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“, Seite 58. Inklusiv Gründung / Löschung von Immobilien-Gesellschaften.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Einzelheiten ab Seite 80 unter „Steuerliche Hinweise“.

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



# Jahresbericht<sup>1</sup>

des Unilmmo: Europa  
zum 30. September 2021

## Inhalt

<b>I Bericht der Geschäftsführung</b>	<b>4</b>
<b>II Jahresbericht</b>	<b>10</b>
1 Tätigkeitsbericht	10
1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	10
1.2 Portfoliostrategie	14
1.3 Immobilienaktivitäten	14
1.4 Fondsvermögen (netto)	16
1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung	17
1.6 Renditekennzahlen	18
1.7 Portfoliostruktur Immobilien	20
1.8 Portfoliostruktur Liquidität	26
1.9 Portfoliostruktur Kredite	27
1.10 Devisenkursicherung	27
1.11 Risikobericht	28
2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	31
3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung	32
3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung	32
3.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis	36
3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe	58
3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht	60
3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	61
4 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	63
5 Ertrags- und Aufwandsrechnung	64
6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen	68
7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen	69
8 Anhang	71
9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	76
<b>III Sonstiges</b>	<b>80</b>
1 Steuerliche Hinweise	80
2 Organe und Abschlussprüfer	86
3 Investitionsstandorte	90



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

Fotos in diesem Bericht:  
London EC4M 7JW, 55 Ludgate Hill  
(Großbritannien)

<sup>1</sup> Zeitraum 1.10.2020 – 30.9.2021

# I Bericht der Geschäftsführung



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

## Anlageerfolg im Zwölf-Monats-Vergleich (in %) <sup>1</sup>

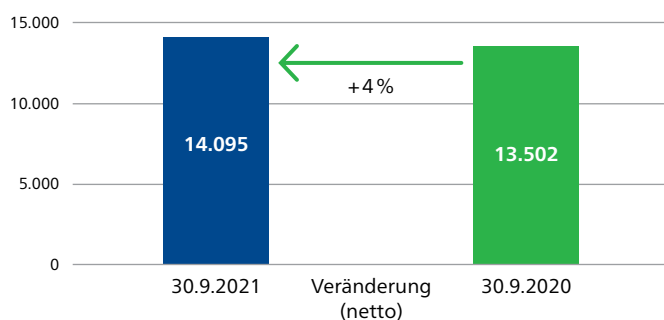
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2020–09 / 2021	1,6
10 / 2019–09 / 2020	1,7

<sup>1</sup> Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

## Liquidität (in Mio. EUR)

Freie Liquidität	693,6
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	4,9

## Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



## Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	97
Anzahl Ländermärkte	19
• davon Anteil Europa (in %)	70,9

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der Unilmmo: Europa hat das Geschäftsjahr 2020 / 2021 mit einem wiederum positiven Ergebnis abgeschlossen.

In einem gemischten konjunkturellen Umfeld zeigt der Unilmmo: Europa eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung. Die erfreuliche Nachfrage auf der Anlageseite bestätigt die hohe Attraktivität unseres für die Zukunft gut aufgestellten Europa-Fonds, was sich im Netto-Mittelzufluss und der Entwicklung des Fondsvermögens zeigt.

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.

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 den 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.

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im abgeschlossenen Geschäftsjahr durch den Erwerb von Logistikobjekten, Bürogebäuden und einem Parkhaus weiterentwickelt.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 / 2021 weist das Portfolio des Unilmmo: Europa mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über verschiedene Ländermärkte mit einem deutlichen Schwerpunkt seines Immobilienvermögens in Europa auf.

Die Streuung der Fondsimmobilien über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds soll die Vermietungsquote im kommenden Geschäftsjahr auf hohem Niveau gehalten werden.

Im Berichtszeitraum sind mit steigender Impfquote die im Zuge der globalen Corona-Pandemie erlassenen Restriktionen immer weiter zurückgenommen worden. Gastronomie und Einzelhandel durften unter bestimmten Auflagen wieder öffnen und der Tourismus wurde größtenteils wieder zugelassen. Allerdings hat die Pandemie Trends, wie beispielsweise den Onlinehandel oder das Arbeiten im Homeoffice, die sich bereits vor dem Ausbruch des Virus abzeichneten, stark beschleunigt. Für den Einzelhandels- und Hotelsektor war die Situation während der Corona-Pandemie besonders herausfordernd, während sich die Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmärkte bisher weitestgehend stabil entwickelten.

Insgesamt befinden sich die Immobilienmärkte nach wie vor in einer vergleichsweise robusten Position. Niedrige Leerstände und moderate Fertigstellungsvolumina neuer Flächenangebote bilden die Grundlage für eine weiterhin stabile Entwicklung. Die Auswirkungen der Pandemie sind aktuell vor allem individuell und objektspezifisch zu managen.

Die Preise für Büro-Spitzenobjekte haben sich trotz der Möglichkeit eines zukünftig größeren Anteils der Arbeit im Homeoffice und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Flächenbedarf von Büroobjekten im Berichtszeitraum sehr robust gezeigt. Aktuell besonders gefragt sind hochwertige Büroobjekte in den zentralen Lagen der Metropolen, die langfristig an bonitätsstarke Nutzer vermietet sind. Ob und wie viele Büroflächen durch Homeoffice-Konzepte wirklich eingespart werden können, ist noch nicht genau zu beziffern. Zumal die Zahl der Bürobeschäftigten auch unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen künftig weiter steigen dürfte; Schätzungen zufolge um durchschnittlich 1% pro Jahr bis 2030. Attraktive Büroflächen werden auch künftig für das Image und die Corporate Identity eines Unternehmens unersetzbar bleiben, beispielsweise für den Empfang von Geschäftskunden oder wenn es darum geht, junge Nachwuchskräfte zu gewinnen.

Im Einzelhandel wird sich die Zerteilung des Marktes in analog und digital noch eine Weile fortsetzen. Aktuell ist eine deutliche Belebung der Frequenzen und Umsätze zu beobachten, auch wenn sich der stationäre Einzelhandel nach wie vor den Herausforderungen des zunehmenden Onlinehandels stellen muss. Dauerhaft erfolgreich werden nur qualitativ hochwertige Shopping-Konzepte in Bestlagen mit „Event-Charakter“ sein, die neben dem klassischen Ladenbesatz Zusatzangebote wie beispielsweise moderne Gastronomiekonzepte oder digitale Erlebniswelten bieten.

### Transaktionen<sup>1</sup> nach Nutzungsarten

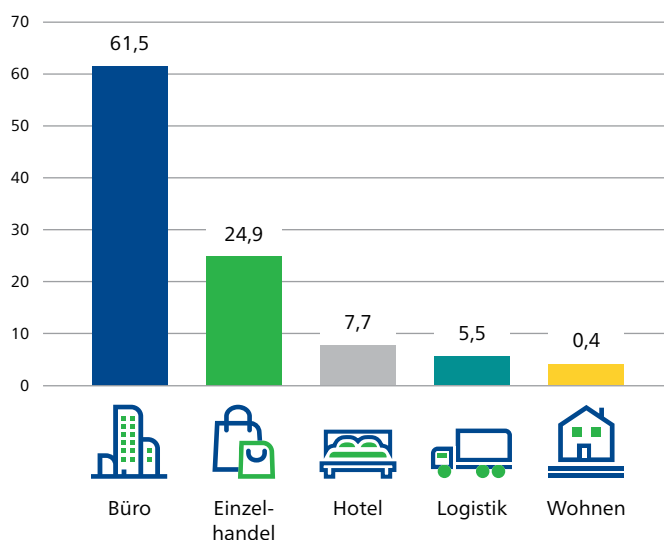
Ankäufe	Anzahl
Büro	3
Logistik	2
Kfz	1
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>
<b>Gesamtinvestition in Mio. EUR</b>	<b>662,2</b>

Verkäufe	Anzahl
Logistik	2
<b>Verkaufspreis in Mio. EUR</b>	<b>72,7</b>

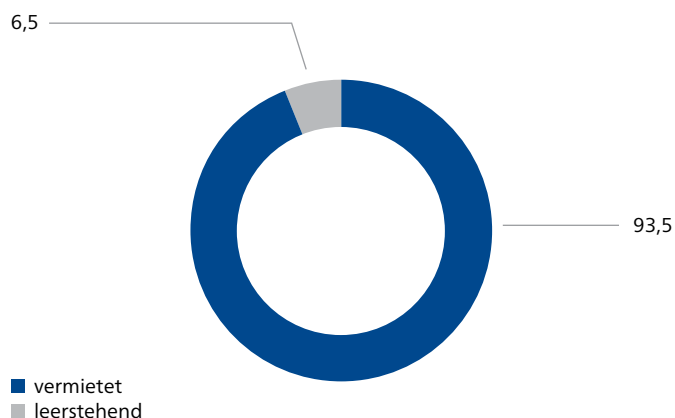
<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründung / Löschung von Immobilien-Gesellschaften.

### Hauptnutzungsarten<sup>1</sup> (in %)



<sup>1</sup> Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert.

### Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)



Unsere Immobilienfonds sind im Einzelhandelsbereich zum Großteil in marktdominante Shopping-Center investiert, also in die größten und auch stärksten Einkaufszentren der jeweiligen Region. Mit diesen Top-Centern sind die Sondervermögen sehr gut aufgestellt, um von der sich belebenden Konsumnachfrage profitieren zu können.

Mit ihren langen Mietverträgen gehören **Hotels** grundsätzlich zu den Nutzungsarten, die in den Fonds für eine hohe und zuverlässige Ertragskraft sorgen. Durch die breite Verteilung der Hotelportfolios über unterschiedliche Hotelmarken, Pächter und Standorte ist zudem eine hohe Risiko-diversifikation gegeben. Zwar hat die Branche deutlich unter den Beherbergungsverboten, Reisebeschränkungen und abgesagten Messen gelitten, insgesamt verfügt die Mehrzahl der Hotels aber über sehr nachhaltige und effiziente Geschäftsmodelle. In puncto Kostenreduktion haben sich einige Hotelpächter gut aufgestellt, flexibel gezeigt und konnten ihre Häuser auch auf stark gesunkenen Umsatzniveaus wirtschaftlich betreiben. Insbesondere erfahrene Hotelpächter größerer Hotelketten haben sich bis dato als recht krisenfest erwiesen. Mit steigender Impfquote und Regelungen zum präventiven Infektionsschutz nimmt die Reisetätigkeit sowohl bei Geschäfts- als auch bei Privatreisenden wieder zu.

Der **Logistiksektor** profitiert vom gestiegenen Flächenbedarf einiger Händler des Nahversorgungssektors und einer zunehmenden Tendenz zur Lagerhaltung aufgrund der in der Pandemie deutlich gewordenen Anfälligkeit internationaler Lieferketten. Aus der steigenden Online-Durchdringungsrate und den zunehmenden Internetaktivitäten stationärer Einzelhändler ergeben sich positive Nachfrageimpulse für Lager- und Distributionsflächen, insbesondere für moderne Logistikimmobilien sowie solche, die der Paketzustellung an den Endkunden dienen.

Im Bereich **Wohnen** ergeben sich durch die Pandemie nur sehr moderate Auswirkungen, da es sich hierbei um ein krisenunabhängiges Grundbedürfnis für jeden Bürger handelt und durch umfangreiche staatliche Hilfsmaßnahmen ein schneller Anstieg der Arbeitslosenzahlen, wie er in anderen Krisen zu beobachten war, verhindert werden konnte. Die Pandemie hat zwei längerfristige Effekte auf den Wohnimmobilienmarkt: Auf der einen Seite steigt der Flächenbedarf zusätzlich, da Arbeitnehmer, die seit Beginn der Corona-Krise die Möglichkeit haben, mehr im Homeoffice zu arbeiten, sich auch zu Hause ein eigenes Büro wünschen. Auf der anderen Seite besteht die Tendenz, die teuren Innenstädte zu verlassen und in die Speckgürtel der Metropolen zu ziehen. Am generellen Trend des Zuzugs in die Metropolen wird sich – wenn vielleicht auch weniger dynamisch als vor der Corona-Pandemie – aufgrund der Arbeitsplatzkonzentration in den Städten jedoch längerfristig nichts ändern.

Der Unilmmo: Europa besitzt grundsätzlich ein breit diversifiziertes Portfolio über verschiedene Länder, Städte und Nutzungsarten hinweg. Hinzu kommt eine aktuell sehr gute Vermietungsquote. Es ist davon auszugehen, dass der Unilmmo: Europa aufgrund seiner breiten regionalen Aufstellung und des hohen Diversifizierungsgrades eine gute Resilienz aufweisen wird.

Über die Entwicklung des Unilmmo: Europa im zurückliegenden Geschäftsjahr 2020 / 2021 werden wir Sie im Folgenden detailliert informieren.

## Ausblick

### Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Coronavirus wird den Beginn der 2020er Jahre an den Kapitalmärkten entscheidend prägen. Der konjunkturelle Einbruch ist sehr viel tiefer als in der Finanzmarktkrise 2008 und erfolgte in deutlich kürzerer Zeit. Im Euro-Raum ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 6,5% geschrumpft, Deutschland hat die Krise mit Einbußen von 4,9% noch vergleichsweise glimpflich überstanden. Besonders gravierend waren die Folgen in Italien und Spanien mit Rückgängen von 8,9% und 10,8%. Selbst in den USA ging die Wirtschaftsleistung um 3,4% zurück. Die konjunkturelle Talsohle wurde im zweiten Quartal 2020 erreicht. Die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen haben den Einbruch gelindert und die mittelfristige Perspektive verbessert. Durch eine nachhaltige Erholung haben die Volkswirtschaften wieder auf den Wachstumspfad zurückgefunden. Die Volkswirte von Union Investment erwarten für das Kalenderjahr 2021 ein Wachstum von 6,0% in den USA und von 5,3% im Euro-Raum. Im Jahr 2022 sollten die Bruttoinlandsprodukte beider Regionen um 4,3% und 4,8% zulegen.

Auch künftig wird der wirtschaftspolitische Fokus auf Wachstumsförderung und nicht auf Bekämpfung öffentlicher Haushaltsdefizite liegen. Um die Tragfähigkeit der weltweiten Staatsschulden zu gewährleisten, ist aber eine fortgesetzte geldpolitische Unterstützung unerlässlich. Bis zum Ende des Jahres 2021 erwartet Union Investment von der US-Notenbank Fed die Ankündigung eines Zurückführens der Anleihekäufe und seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) den Beschluss des Endes des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP). Die Käufe im normalen Kaufprogramm werden aber weitergehen. Mit ersten Zinsschritten wird in den USA im Jahr 2023, in Europa frühestens im Jahr 2025 gerechnet. An den Anleihenmärkten bleiben aus diesem Grund die kurzfristigen Zinsen durch die Notenbanken fest verankert, während die langfristigen Renditen im Zuge der sich verbessernden Konjunktur tendenziell weiter ansteigen dürften. Nach der starken Bewegung im ersten Halb-

jahr 2021 sollte sich der Renditeanstieg aber abschwächen, sodass zum Jahresende für zehnjährige Bundes- bzw. US-Staatsanleihen Renditen von –0,2 % bzw. 1,6 % erwartet werden.

### **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.

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 CO<sub>2</sub>-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.

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

Hamburg, im November 2021

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack





# II Jahresbericht

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im ersten Halbjahr 2021 standen die internationalen Immobilienmärkte weiterhin unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Mit dem Voranschreiten der Impfkampagnen und den Lockerungen der Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens ließ sich jedoch auch eine Belebung der Immobilien-Investmentmärkte beobachten. Im ersten Halbjahr 2021 lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 274,8 Mrd. und somit rund 30,0 % über dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

#### Europäische Büromärkte

Die europäischen Büroimmobilienmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2021 einen leichten Anstieg der Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Getragen wurde dieses positive Ergebnis insbesondere vom zweiten Quartal 2021, in dem nach dem Ende der gravierendsten Lockdowns in den jeweiligen Ländern eine spürbare Belebung der Vermietungsmärkte zu beobachten war. Obwohl die durchschnittliche Leerstandsrate auf den zwölf bedeutendsten Büromärkten im Zwölf-Monats-Vergleich bis Ende Juni 2021 leicht anstieg, lag sie mit einem Wert von 8,7 % im historischen Kontext weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau. Die somit vielerorts nach wie vor begrenzte Verfügbarkeit von modernen Büroflächen in zentralen Lagen stützte das Spitzenmietniveau, das sich an den meisten europäischen Bürostandorten im Jahresvergleich stabil entwickelte. Lediglich Lissabon, London, Madrid und Stockholm registrierten leichte Mietpreisrückgänge, während Luxemburg und Paris sogar ein Mietpreiswachstum verzeichneten.

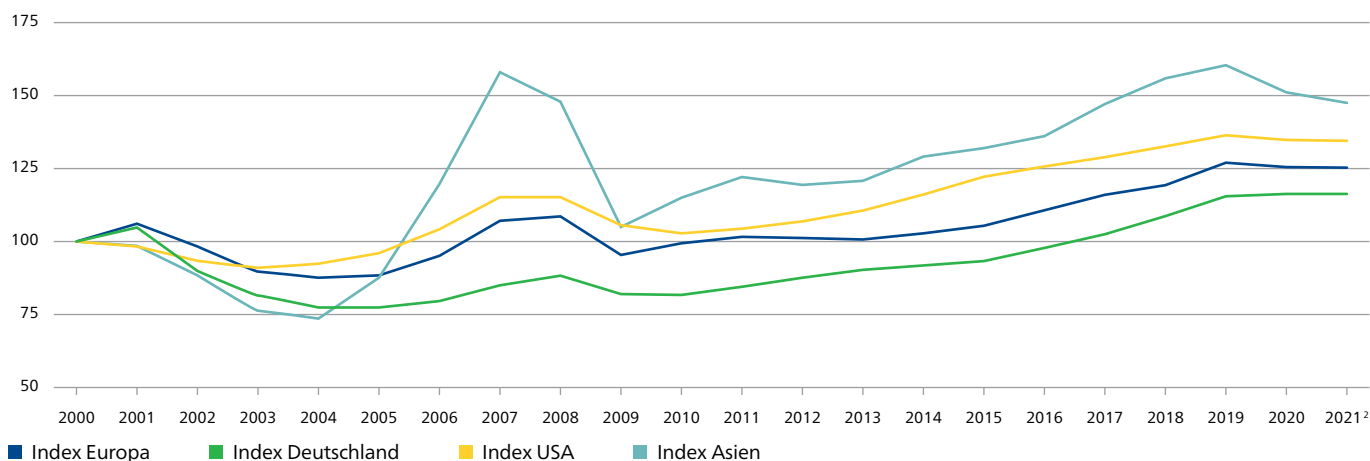
#### Deutsche Büromärkte

Nachdem die Corona-Maßnahmen bis zum Ende des ersten Quartals 2021 die Vermietungsaktivität deutlich eingeschränkt hatten, konnte im zweiten Quartal 2021 bei der Vermietungsleistung nach Angaben von Jones Lang LaSalle wieder ein leichtes Plus von 2,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnet werden. Die Neubautätigkeit blieb immer noch relativ moderat und die Flächenverfügbarkeit in den Bestlagen der deutschen Immobilienhochburgen war dementsprechend gering. Zwar stieg die durchschnittliche Leerstandsrate der fünf Top-Bürometropolen auf Jahresbasis um 1,1 Prozentpunkte auf 5,1 %, im internationalen Vergleich ist dies jedoch ein sehr niedriger Wert. Aufgrund der – trotz Coronakrise – nach wie vor angespannten Angebotsituation in den Top-Lagen verzeichneten die fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten im Schnitt einen Mietpreisanstieg um 1,2 %. Dabei zeigten sich die Mieten in Düsseldorf, Frankfurt / Main und München stabil, während in Berlin und Hamburg ein Wachstum von 2,7 % bzw. 3,3 % zu beobachten war.

#### Europäische und deutsche Einzelhandelsmärkte

Auch in der ersten Hälfte des Jahres 2021 waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die europäischen Einzelhandelsmärkte weiterhin deutlich zu spüren. Da es in den meisten Ländern erneute Lockdowns gab, sanken Kundenfrequenzen und Umsätze wieder temporär. Von der Pandemie profitiert hat der Lebensmitteleinzelhandel, der seine Umsätze im Lockdown deutlich steigern konnte. Ebenfalls spürbar höhere Umsätze verzeichnete der Onlinehandel. Die Mieten auf den europäischen Einzelhandelsmärkten zeigten sich seit Beginn der Coronakrise nur

### Spitzenmietpreisentwicklung<sup>1</sup> für Büroflächen



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

<sup>1</sup> Index-Basisjahr 2000.

<sup>2</sup> Stand: Juni 2021.



in London, Luxemburg und Oslo stabil. Allerdings ist zu beobachten, dass der Mietpreistrückgang auf vielen Märkten im ersten Halbjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer ausfiel.

Im ersten Halbjahr waren die Auswirkungen der Corona-Krise auch auf den deutschen Einzelhandel deutlich spürbar. Vor dem Hintergrund der Lockdowns gaben die Spitzenmieten in allen großen Metropolen im ersten Quartal 2021 leicht nach, zeigten sich aber dann im zweiten Quartal 2021 stabil. Profitiert haben wie im übrigen Europa der Lebensmittel- und der Onlinehandel.

### Europäische und deutsche Hotelmärkte

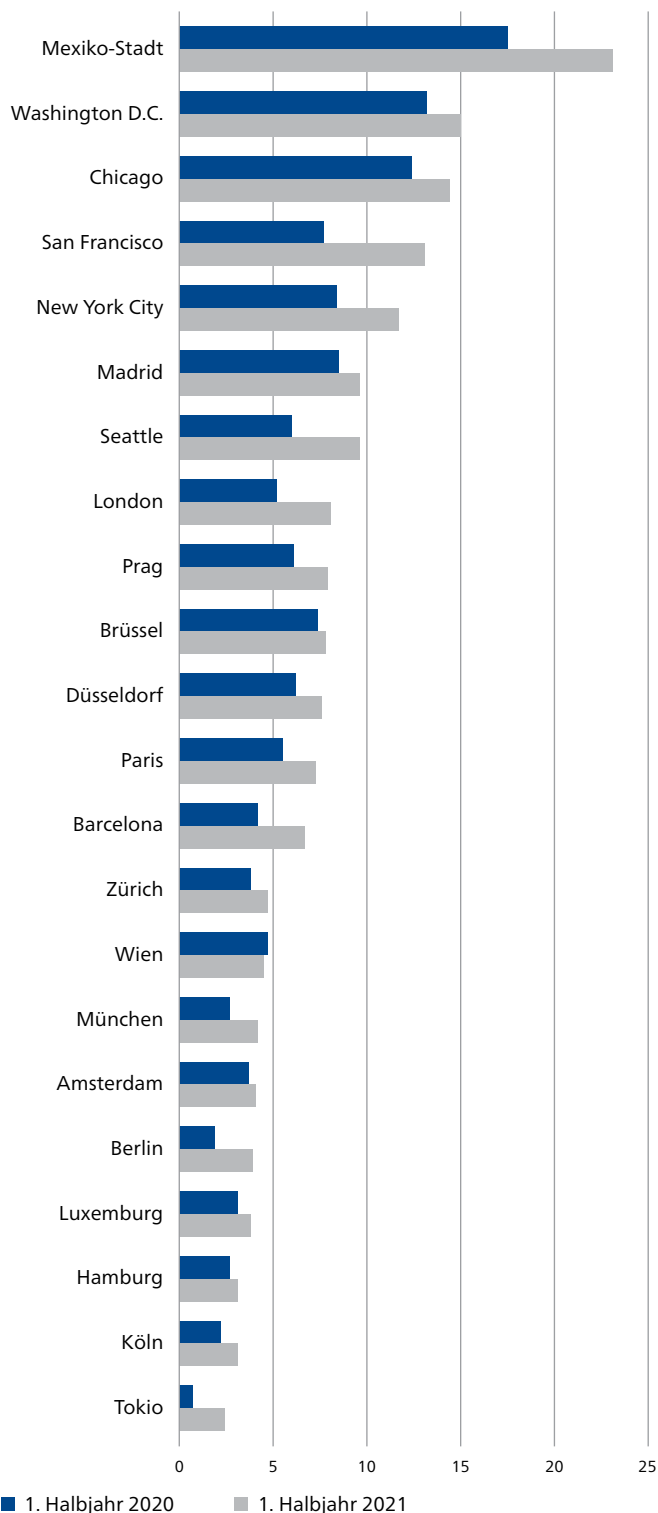
Im Jahr 2020 und auch im ersten Quartal des Jahres 2021 sorgten Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen auf den europäischen Hotelmärkten für einen weitgehenden Einbruch der Nachfrage. Im zweiten Quartal 2021 stellte sich nach Ende der gravierendsten Reisebeschränkungen dann wieder eine leicht positive Tendenz bei den Bettenbelegungen ein. Dies reichte für das Gros der Hotelbetriebe jedoch bei Weitem nicht aus, um das nahezu vollständig ausgebliebene Geschäft der Wintermonate zu kompensieren. Im Durchschnitt über die europäischen Hotelstandorte Amsterdam, London, Paris, Warschau und Wien wurde dementsprechend im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Rückgang der durchschnittlichen Zimmererlöse (RevPAR) um 64,6 % registriert. Allerdings zeigten sich im zweiten Quartal 2021 bereits erste Erholungstendenzen.

Auch in Deutschland wurden im Laufe des zweiten Quartals 2021 die Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen vielerorts langsam reduziert und Hotels konnten vor diesem Hintergrund wieder steigende Belegungsraten verzeichnen. Auf Halbjahressicht reichten diese wenigen Wochen allerdings nicht aus, um das schlechte Wintergeschäft auszugleichen. Entsprechend verzeichneten die Hotelmärkte der fünf größten deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München im Schnitt einen Rückgang des RevPAR um 70,0 % gegenüber der ersten Jahreshälfte des Vorjahres. Der im zweiten Quartal 2021 sichtbare Erholungstrend bei den Hotelauslastungen dürfte sich weiter fortsetzen, wird aber weiterhin im engen Zusammenhang zur weiteren Pandemieentwicklung stehen.

### Außereuropäische Immobilienmärkte

Der plötzliche konjunkturelle Abschwung durch die Corona-Krise hat auf den US-amerikanischen Büroimmobilienmärkten die äußerst positive Entwicklung der letzten Jahre vorerst beendet. Die durchschnittliche Leerstandsquote stieg im Vergleich zum Ende des zweiten Quartals 2020 aufgrund der rückläufigen Nachfrage spürbar an, die

### Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniImmo: Europa (in %)



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





Spitzenmietpreise gingen im gleichen Zeitraum im Durchschnitt jedoch nur leicht zurück. Mietpreiswachstum war noch immer u. a. in Boston (Massachusetts / USA), Las Vegas (Nevada / USA) und Miami (Florida / USA) zu beobachten.

Die Corona-Pandemie zeigte auch im ersten Halbjahr 2021 deutliche Auswirkungen auf den Büromarkt in Mexiko-Stadt (D.F. / Mexiko). So war die Büroflächennachfrage auch in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres gering und die Leerstandsrate stieg dementsprechend im Jahresverlauf deutlich an. Die erzielbaren Mieten stiegen aber dennoch im gleichen Zeitraum um 2,0%, da vor allem neue, hochwertige Flächen nur begrenzt verfügbar waren.

In Sydney (Australien) führte die Fertigstellung neuer Büroflächen in Verbindung mit der coronabedingt geschwächten Nachfrage im ersten Halbjahr 2021 zu einem Anstieg der Leerstandsrate. Im Jahresvergleich stieg die Leerstandsrate spürbar und lag Ende Juni 2021 bei 13,9%. Infolge der Angebotsausweitung wurde ein deutlicher Rückgang der Spitzenmieten um 17,8% registriert.

In Tokio (Japan) blieb die Büroflächennachfrage im ersten Halbjahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie gedämpft. Gleichzeitig führten zahlreiche Neubaufertigstellungen dazu, dass die Leerstandsrate bis zur Jahresmitte 2021 leicht anstieg. Mit einem Wert von 2,4% befand sich die Leerstandsrate aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Dennoch ließ sich am Ende des zweiten Quartals 2021 im Vergleich zum Vorjahresquartal ein Rückgang der Spitzenmieten um 10,8% beobachten.

### Immobilien-Investitionsmärkte

Die gewerblichen Immobilien-Investitionsmärkte wurden im ersten Halbjahr 2021 weiterhin durch die weltweite Corona-Pandemie beeinflusst. Allerdings ließ sich seit dem vierten Quartal 2020 vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung, dem Voranschreiten der Impfkampagnen sowie der Lockerungen der Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens eine Belebung der Immobilien-Investitionsmärkte beobachten. Im ersten Halbjahr 2021 lag das globale gewerbliche Transaktionsvolumen bei EUR 274,8 Mrd. und somit 29,7% über dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den ersten sechs Monaten 2021 bei EUR 95,7 Mrd., womit es gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 21,8% gestiegen ist. In Deutschland wurden bis zur Jahresmitte 2021 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,6 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Viertel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 stieg das Transaktionsvolumen in Deutschland um 23,1%.

Auf dem amerikanischen Kontinent lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2021 bei EUR 111,5 Mrd. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum stieg das Transaktionsvolumen somit um 26,6%.

In der Region Asien-Pazifik wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 EUR 67,5 Mrd. in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 49,7%.

### Ausblick

Trotz der Coronakrise zeigten sich die Immobilienpreise im Jahr 2020 vielerorts stabil. Vor dem Hintergrund der global voranschreitenden Impfkampagnen sowie der prognostizierten konjunkturellen Erholung wird eine Belebung der Immobilienmärkte in der zweiten Jahreshälfte 2021 angenommen. Auch die Investmentmärkte werden sich zunehmend dynamisch entwickeln und die Preise für Immobilien dürften im Zuge dessen voraussichtlich steigen.

### Geld- und Kapitalmarkt

Der Euro-Raum war zu Beginn des Berichtszeitraums durch einen Renditeanstieg bei Staatsanleihen geprägt. Dieser dauerte bis ins Frühjahr 2021 an. Auch wenn der Impffortschritt in den USA zunächst im Vergleich schneller war, konnte der gemeinsame Währungsraum merklich aufholen, sodass immer mehr Öffnungsschritte möglich wurden. Damit verbunden war eine deutliche wirtschaftliche Erholung. Parallel stiegen die Inflationserwartungen nicht zuletzt aufgrund von Basiseffekten an. Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt zunächst an ihrer expansiven Geldpolitik fest und erhöhte temporär die Anleihekäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP). Größere Renditeanstiege konnten so verhindert werden. Im Sommer sorgte die Ausbreitung einer neuen Variante des Coronavirus für Verunsicherung und ließ die Kurse wieder steigen. Im weiteren Verlauf der Berichtsperiode erwiesen sich außerdem die Inflationsentwicklung und die Notenbankpolitik als belastend. Die Ankündigung der EZB, das Tempo ihrer PEPP-Anleihekäufe im vierten Quartal etwas drosseln zu wollen, sorgte jedoch für Beruhigung. Union Investment wertet die Aussage von EZB-Präsidentin Christine Lagarde so, dass das Ende der Anleiheankäufe und ein folgender erster Zinsschritt noch in weiter Ferne liegen. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index gaben Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum um 1,8% nach.

Rückläufige Risikoaufschläge bei europäischen Unternehmensanleihen konnten die leicht steigenden Renditen kompensieren. Auf Indexebene des ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verzeichneten Unternehmensanleihen ein Plus in Höhe von 1,6%.

Auch am US-Staatsanleihenmarkt waren zu Beginn des Berichtszeitraums zunächst deutliche Renditesteigerungen zu beobachten, die sich allerdings nicht so lange fortsetzen wie im Euro-Raum. Die Aussicht auf umfangreiche Konjunkturprogramme durch die neue US-Regierung und große Fortschritte bei den Corona-Impfstoffen führten bei den Marktteilnehmern zur Erwartung einer umfassenden Erholung der Wirtschaft. Parallel zogen auch hier die Inflationserwartungen an. Ab April 2021 änderte sich dann das Bild. Weder die weiterhin guten Konjunkturdaten noch die positiven Nachrichten zur Pandemiebekämpfung trieben die Renditen weiter in die Höhe. Der US-Notenbank Fed gelang es jedoch, die Marktteilnehmer mit der Botschaft zu beruhigen, man befinde sich in einer Phase vorübergehend höherer Inflationsraten, die aber nicht von langer Dauer sei. Vielfach kam es aufgrund der schnellen konjunkturellen Erholung jedoch zu Lieferengpässen und einem knappen Warenangebot. Hinzu kamen deutliche Preissteigerungen bei Energierohstoffen und eine Entspannung am US-Arbeitsmarkt. Ende September gab die Fed dann bekannt, bald mit einer Reduzierung ihrer Anleihekäufe beginnen zu wollen. Hinzu kam die Debatte um eine Anhebung der US-Schuldenobergrenze. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verloren US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum 3,7 %.

## 1.2 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 Akquisitionstätig-

keiten. Diversifiziert wird das Portfolio durch die Beimischung von Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie 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 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 Buildings“), eine wichtige Rolle im Sondervermögen.

Die Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020 / 2021 hat gezeigt, dass das Portfolio auch im derzeitigen Marktumfeld, das aufgrund der Corona-Auswirkungen vor Herausforderungen steht, robust aufgestellt ist.

## 1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können den Tabellen „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 15) sowie „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“ (siehe Seite 58) entnommen werden.

### Immobilienentwicklungen

Der Unilmmo: Europa hat aktuell vier Projektentwicklungen im Portfolio. In Hamburg wird ein Hotel aus dem Bestand modernisiert, in Paris (Frankreich) eine Büroimmobilie und in Amsterdam (Niederlande) baut Union Investment einen Gebäudekomplex, der aus einem Wohn- und einem Hotel-turm bestehen wird.

### Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurden zwei Logistikimmobilien in Deutschland erworben, eine Büroimmobilie in London (Großbritannien) sowie zwei Bürogebäude und ein Parkhaus im Münchner Werksviertel, welches über ein Joint Venture mit dem Projektentwickler Hines und dem Unilmmo: Deutschland gehalten wird. Hines ist in dieser Struktur Minderheitsbeteiligter mit 1,19 %, die beiden Sondervermögen Unilmmo: Europa und Unilmmo: Deutschland hal-

## Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>2</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote (I)
8	Hamburg, „Fleetinsel“	5–10gesch. Hotel- und Bürogebäude, Tiefgarage	Hotel	12/1996	126,6		Q2/2022	
24	Paris, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	8gesch. Bürogebäude, 1 Dachgeschoss, Tiefgarage	Büro	7/2002	405,9		Q4/2021	
81	Amsterdam, „Y-Towers Hotel“	33gesch. Büro-, Gastronomie- und Hotelgebäude, Tiefgarage	Hotel	9/2019	177,5	100,0	Q1/2023	I
82	Amsterdam, „Y-Towers Wohnen“	30gesch. Wohnturm mit Apartmenthotelbereich (Langzeitaufenthalt), Tiefgarage	Wohnen	9/2019	61,6	100,0	Q1/2023	I

<sup>1</sup> Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

<sup>2</sup> 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. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100% und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

I Immobilie wird über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten.

ten jeweils gleich große Anteile. Union Investment und Hines planen gemeinsam ein umfassendes Refurbishment des aktuellen Bestands, um die einzelnen Gebäude innerhalb der nächsten Jahre zu modernen, teils gemischt genutzten Immobilien weiterzuentwickeln. Der Schwerpunkt wird auf nachhaltigen Büroflächen liegen, die den Anforderungen neuer Arbeitsweisen an Flexibilität und Effizienz gerecht werden. Eine hochwertige Architektur und Ausstattung sowie grüne Innenhöfe und Dächer sollen einen zusätzlichen Mehrwert für die zukünftigen Nutzer schaffen.

### Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden zwei Logistikimmobilien in den Niederlanden veräußert.

### Vermietungssituation

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.

### Größte Vermietungserfolge (in m<sup>2</sup>)

Objekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Osnabrück, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	27.255
Paris, „Central Seine“	10.659
San Francisco (Kalifornien), „555 Mission Street“	9.193
Kortrijk, „K in Kortrijk“	7.608
Mons, „Les Grands Prés“	7.399
Weitere Vermietungserfolge	93.888
<b>Gesamt</b>	<b>156.002</b>

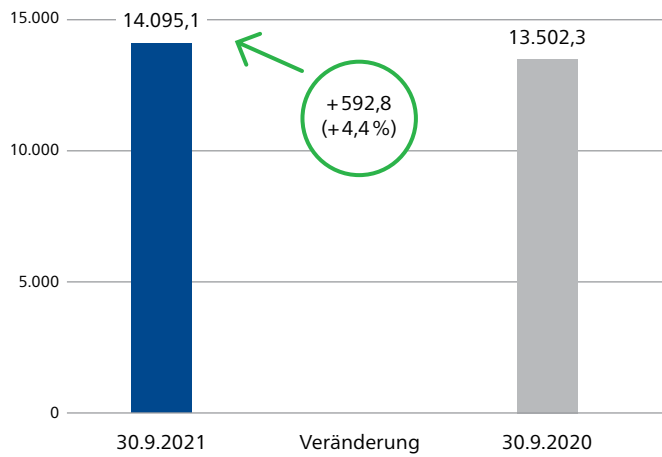
## Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart <sup>1</sup>	Beurkundungsdatum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
<b>Ankäufe</b>			
Es fanden keine Ankäufe ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
<b>Verkäufe</b>			
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>			
München, Landsberger Straße 368, 370, 370 a, 372, 374	Handel/Gastronomie	9/2021	Q4/2021

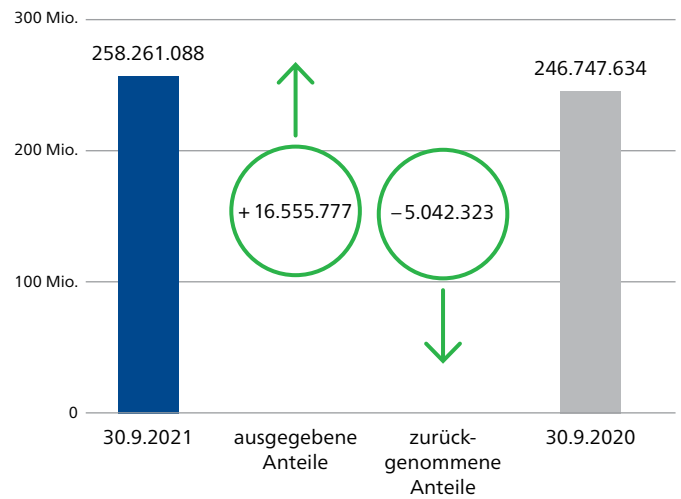
<sup>1</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

## 1.4 Fondsvermögen (netto)

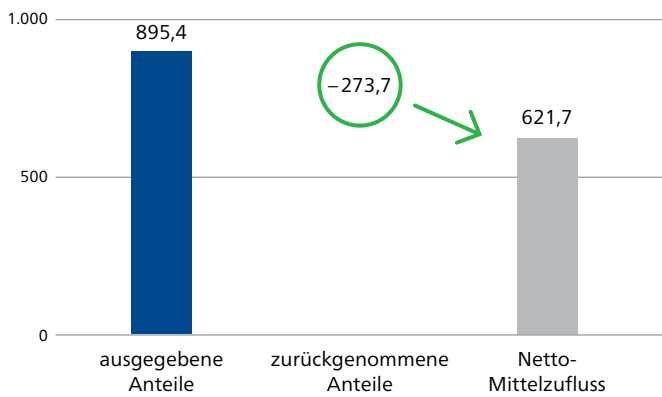
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



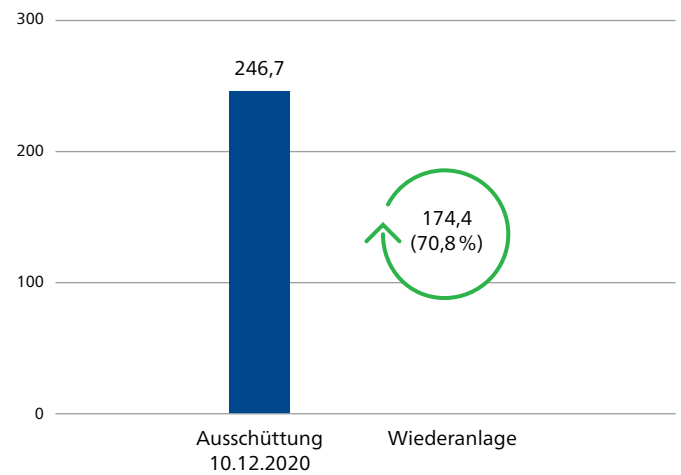
Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)





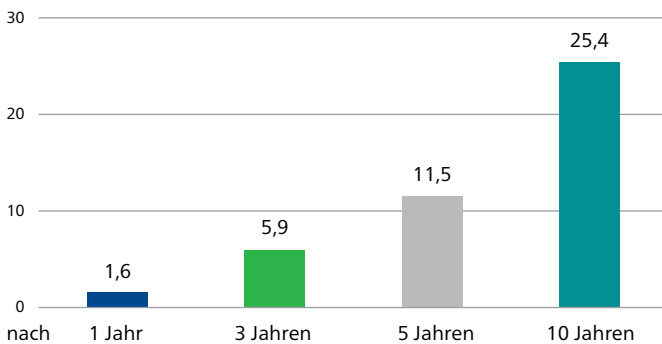
## 1.5 Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

Bei der Berechnung der Rendite wird von den Anteilswerten am Anfang und zum Schluss des Geschäftsjahres ausgegangen und dabei die Wiederanlage der Ertragsausschüttung einbezogen.

### Anlageerfolg und Ertragsausschüttung

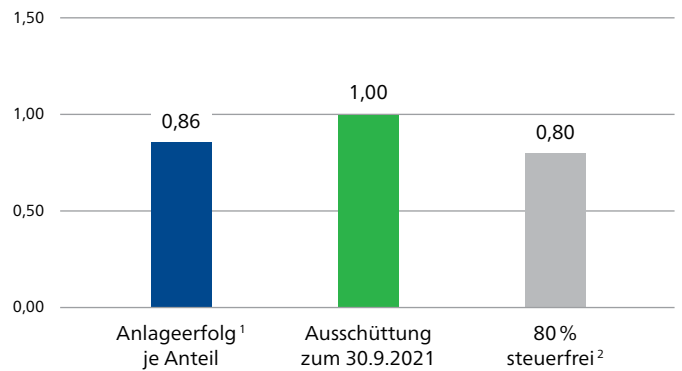
Anlageerfolg 12 Monate (in %)	1,59
Anlageerfolg je Anteil (in EUR)	0,86
Ausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
• Zwischenausschüttung je Anteil (in EUR)	—
• Endausschüttung je Anteil (in EUR)	1,00
Tag der Zwischenausschüttung	—
Tag der Ausschüttung	16.12.2021

### Wertentwicklung<sup>1</sup> (in %)



<sup>1</sup> 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: 359,0%.

### Steuerfreier Anteil an Ausschüttung je Anteil (in EUR)



<sup>1</sup> Zwölf-Monats-Erfolg gemäß Berechnungsverfahren BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

<sup>2</sup> Auf Anlegerebene aufgrund Immobilienfreistellung.

## 1.6 Renditekennzahlen

### Renditekennzahlen in %

	Deutsch-land	Frank-reich	Groß-britan-nien	Irland	Nieder-lande	Öster-reich	Polen	USA	Sons-tiges Ausland	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>										
Bruttoertrag	4,4	3,6	4,4	5,0	5,7	3,7	4,5	6,3	5,5	5,0
Bewirtschaftungsaufwand	-1,2	-1,0	-0,9	0,0	-1,0	0,0	-0,7	-1,8	-1,4	-1,2
Nettoertrag	3,1	2,6	3,5	4,9	4,8	3,7	3,7	4,4	4,1	3,7
Wertveränderungen	0,1	4,4	3,9	-0,9	6,9	-0,5	-10,5	-2,6	-1,3	-0,2
Ertragsteuern	0,0	-0,4	-1,4	0,0	-1,0	0,0	0,7	0,1	-0,5	-0,2
Latente Steuern	-0,1	-0,7	-0,4	0,0	-1,7	0,0	0,8	0,3	-0,1	-0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,2	5,9	5,5	4,1	9,0	3,2	-5,3	2,2	2,2	3,3
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,3	5,9	7,9	4,1	9,1	3,2	-9,3	2,0	2,3	3,4
Währungsänderung	0,0	0,0	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,1	-0,3
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,3</b>	<b>5,9</b>	<b>6,4</b>	<b>4,1</b>	<b>9,1</b>	<b>3,2</b>	<b>-9,3</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>3,1</b>
<b>II. Liquidität</b>										<b>-0,2</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>										<b>2,5</b>
<b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten (Anlageerfolg nach Berechnungsverfahren des BVI)</b>										<b>1,6</b>

### Kapitalinformationen in EUR (Durchschnittszahlen)<sup>1</sup>

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien
Direkt gehaltene Immobilien	2.145.651.533	1.039.470.432	354.252.555
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien	1.364.753.350	328.397.613	817.822.847
<b>Immobilien gesamt</b>	<b>3.510.404.883</b>	<b>1.367.868.044</b>	<b>1.172.075.402</b>
Liquidität	2.067.547.553	10.937.831	28.694.249
Kreditvolumen	-279.015.008	-21.141.178	-545.369.067
<b>Durchschnittliches Fondsvermögen (netto)</b>	<b>5.298.937.429</b>	<b>1.357.664.697</b>	<b>655.400.583</b>

<sup>1</sup> Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen.

## Renditekennzahlen im Mehrjahresvergleich in %

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

## 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“ ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.9.2021. In den Durchschnittszahlen haben neben den Verkehrswerten der Immobilien auch die zurechenbaren Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen der Immobilien Eingang gefunden.

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

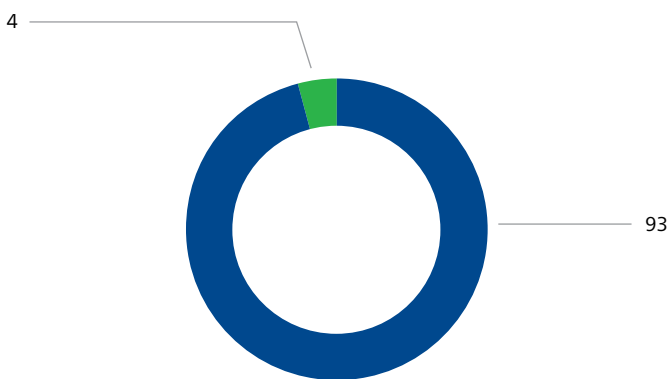
Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
—	480.380.898	—	87.126.845	1.203.370.240	423.627.376	5.733.879.879
464.977.660	80.134.879	546.178.365	380.284.635	2.152.544.975	1.512.634.082	7.647.728.405
<b>464.977.660</b>	<b>560.515.777</b>	<b>546.178.365</b>	<b>467.411.480</b>	<b>3.355.915.214</b>	<b>1.936.261.458</b>	<b>13.381.608.284</b>
17.731.057	59.921.395	11.173.793	26.339.380	134.475.079	191.721.977	2.548.542.314
—	-2.601.456	136.920	-175.051.787	-846.093.464	-244.760.291	-2.113.895.332
<b>482.708.717</b>	<b>617.835.716</b>	<b>557.489.078</b>	<b>318.699.073</b>	<b>2.644.296.829</b>	<b>1.883.223.144</b>	<b>13.816.255.267</b>

## 1.7 Portfoliostruktur Immobilien

### Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m <sup>2</sup> )	2.802.386
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	93,5

### Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



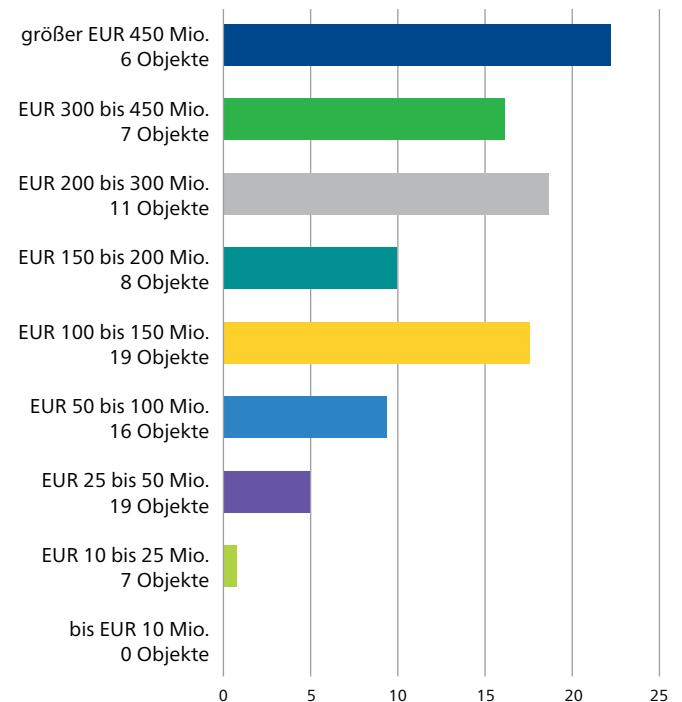
- Anzahl fertige Immobilien
- Anzahl Immobilien im Bau

### Durchschnittswerte

Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR) <sup>1</sup>	148,3
Durchschnittswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR) <sup>1</sup>	4.922,7

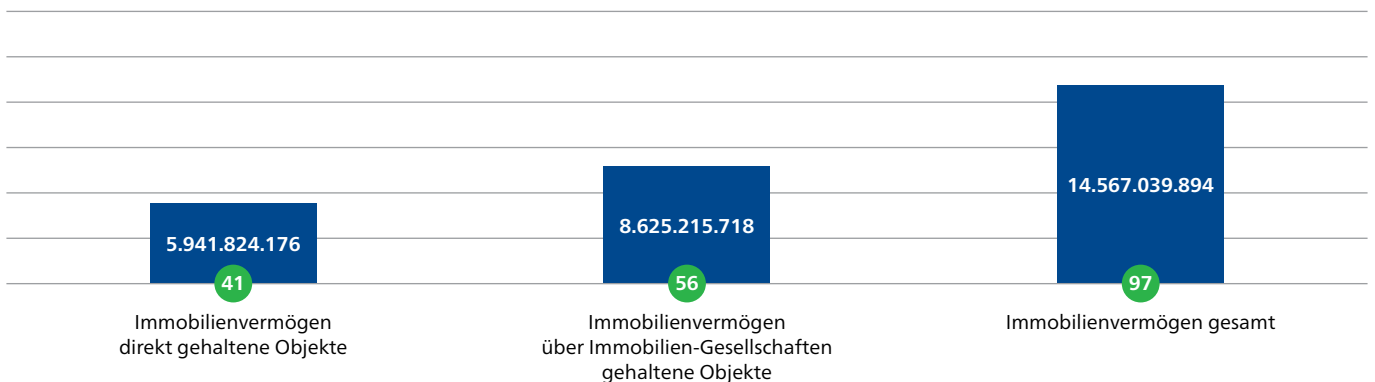
<sup>1</sup> Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

### Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen<sup>1</sup> (in %)



<sup>1</sup> 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.

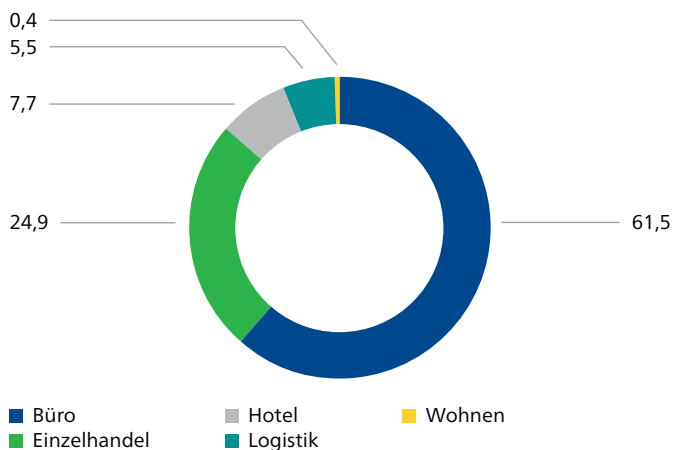
### Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



- in EUR
- Anzahl



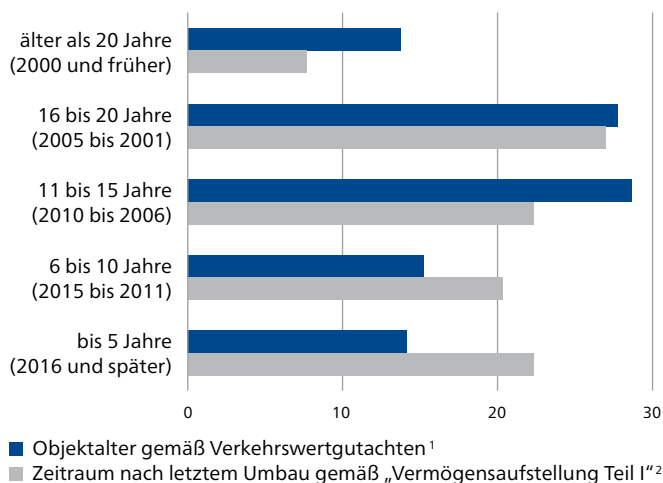
## Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung<sup>1</sup> (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	8.962,2 Mio.
Einzelhandel	3.624,4 Mio.
Hotel	1.112,7 Mio.
Logistik	806,1 Mio.
Wohnen	61,6 Mio.
<b>Gesamt</b>	<b>14.567,0 Mio.</b>

<sup>1</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

## Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



<sup>1</sup> Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

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

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

### Chicago (Illinois), „111 South Wacker“

Die Gesamtfläche erhöhte sich durch ein Neuaufmaß der Immobilie um 639 m<sup>2</sup>.

### Unterschleißheim, „IT-Port“

Die Gesamtfläche verringerte sich durch ein Neuaufmaß der Immobilie um 263 m<sup>2</sup>.

## Geografische Aufteilung der Verkehrswerte<sup>1</sup>

Region/Land	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	415,7	2,9
Hamburg	126,6	0,9
München	1.297,3	8,9
Rhein-Main	61,1	0,4
Rhein-Ruhr	1.294,5	8,9
Stuttgart	246,0	1,7
Sonstige deutsche Städte	477,6	3,3
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>3.918,8</b>	<b>27,0</b>
Australien	135,0	0,9
Belgien	339,0	2,3
Finnland	255,8	1,8
Frankreich	1.358,5	9,3
Großbritannien	1.348,1	9,3
Irland	458,0	3,1
Italien	299,0	2,0
Japan	288,3	2,0
Luxemburg	160,9	1,1
Mexiko	25,1	0,2
Niederlande	851,1	5,8
Österreich	353,0	2,4
Polen	466,1	3,2
Schweden	120,3	0,8
Schweiz	131,9	0,9
Spanien	134,9	0,9
Türkei	127,0	0,9
USA	3.796,2	26,1
<b>Ausland gesamt</b>	<b>10.648,2</b>	<b>73,0</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt (brutto)</b>	<b>14.567,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

## Informationen zu Wertveränderungen (stichtagsbezogen in EUR)<sup>1</sup>

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	3.918.796.859	1.358.474.765	1.348.190.388	458.000.000
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>1</sup>	200.866.604	65.252.728	71.316.700	22.332.494
Positive Wertveränderungen lt. Gutachten	102.418.008	72.000.000	39.146.278	—
Sonstige positive Wertveränderungen	39.661.025	2.786.460	—	7.790.000
Negative Wertveränderungen lt. Gutachten	-90.626.205	-8.948.135	—	-1.000.000
Sonstige negative Wertveränderungen	-19.128.588	-11.044.531	-21.492.756	—
Wertveränderungen lt. Gutachten insgesamt	11.791.803	63.051.865	39.146.278	-1.000.000
Sonstige Wertveränderungen insgesamt	20.532.437	-8.258.071	-21.492.756	7.790.000

Der Ausweis der Länder erfolgt unter Zugrundelegung der Landeswährung.

<sup>1</sup> Projekte anteilig Bautenstand.

## Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten<sup>1</sup> (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
Büro	20,8	63,1	95,7	97,5	81,7	69,2	18,2	81,8	40,6	59,2
Handel / Gastronomie	52,1	17,6	2,3	—	2,3	1,0	67,4	1,2	51,0	24,4
Hotel	3,5	4,6	—	—	6,6	14,3	9,5	11,7	1,9	6,2
Industrie (Lager, Hallen) <sup>2</sup>	16,0	10,8	0,8	0,2	7,0	8,9	1,1	0,1	1,0	5,2
Kfz	4,7	2,8	0,7	2,3	0,3	5,0	2,1	4,1	2,5	3,3
Freizeit	0,4	—	—	—	0,8	—	0,9	0,3	1,9	0,6
Wohnen	0,4	—	—	—	—	—	—	—	0,1	0,1
Andere	2,0	1,1	0,6	0,0	1,3	1,6	0,7	0,7	1,0	1,1

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.

<sup>2</sup> Inkl. Service, Archive und Keller.

## Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben<sup>1</sup> und Vermietungsquoten<sup>2</sup> (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
<b>Leerstandsquote</b>										
Handel / Gastronomie	11,2	8,7	1,8	—	4,8	0,0	7,7	10,5	9,4	10,0
Büro	11,8	1,0	3,4	0,0	0,0	0,7	8,5	8,1	4,0	6,0
Wohnen	4,3	—	—	—	—	—	—	—	10,0	5,2
Kfz	11,1	3,9	21,4	0,0	0,0	2,4	4,0	0,0	4,9	5,0
Industrie (Lager, Hallen) <sup>3</sup>	3,6	1,5	5,9	0,0	1,3	5,1	4,2	21,8	27,0	4,1
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	3,9	1,0	2,5	0,0	0,3	0,0	3,9	0,0	21,9	4,8
<b>Vermietungsquote</b>	<b>90,4</b>	<b>97,5</b>	<b>96,5</b>	<b>100,0</b>	<b>99,8</b>	<b>99,0</b>	<b>93,0</b>	<b>93,0</b>	<b>92,9</b>	<b>93,5</b>

<sup>1</sup> Jahresbruttomiettertrag.

<sup>2</sup> Nach Mietertrag.

<sup>3</sup> Inkl. Service, Archive und Keller.

Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
851.096.578	352.962.240	466.100.000	3.796.334.676	2.017.084.388	14.567.039.894
50.623.257	17.882.116	29.774.181	252.820.006	119.192.533	830.060.619
39.950.000	—	—	55.555.684	31.904.094	340.974.065
—	1.602.160	1.568.898	66.817.510	29.269.874	149.495.926
-37.283	-2.049.865	-37.950.000	-79.956.687	-48.808.290	-269.376.466
-9.165.319	-2.730.063	-2.525.418	-40.112.484	-10.359.695	-116.558.854
39.912.717	-2.049.865	-37.950.000	-24.401.003	-16.904.196	71.597.598
-9.165.319	-1.127.902	-956.520	26.705.025	18.910.178	32.937.073

### Restlaufzeit der Mietverträge<sup>1</sup> (in %)

	Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Irland	Niederlande	Österreich	Polen	USA	Sonstiges Ausland	Gesamt
unbefristet	0,1	0,0	0,0	—	0,0	—	2,5	2,8	0,6	1,1
2021	2,1	6,1	—	—	1,4	0,1	2,5	1,8	9,4	3,1
2022	9,3	10,4	0,1	—	9,2	1,4	14,4	11,7	26,2	11,6
2023	11,8	15,6	0,4	—	23,5	7,3	8,0	5,2	13,4	9,0
2024	9,9	20,6	9,4	—	19,5	14,4	11,3	5,9	9,7	9,5
2025	14,7	0,9	—	—	4,1	9,1	7,8	5,9	5,4	6,8
2026	16,3	8,6	—	—	8,9	11,0	7,6	6,3	11,7	9,0
2027	6,3	1,1	0,3	61,7	11,5	15,7	25,2	12,0	2,8	9,6
2028	4,9	0,0	1,1	—	—	2,5	10,9	1,2	6,0	3,0
2029	2,8	25,6	48,1	—	3,7	0,2	1,0	4,1	3,2	8,8
2030	4,9	—	—	15,6	—	—	0,2	10,3	2,8	5,3
2031+	17,0	11,2	40,6	22,7	18,2	38,3	8,4	32,8	9,0	23,2

<sup>1</sup> Jahresnettomiettertrag.







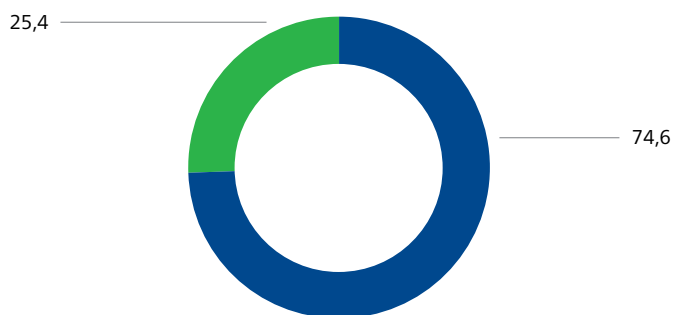


## 1.8 Portfoliostruktur Liquidität

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 1.10.2020 bis 30.9.2021 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

### Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)

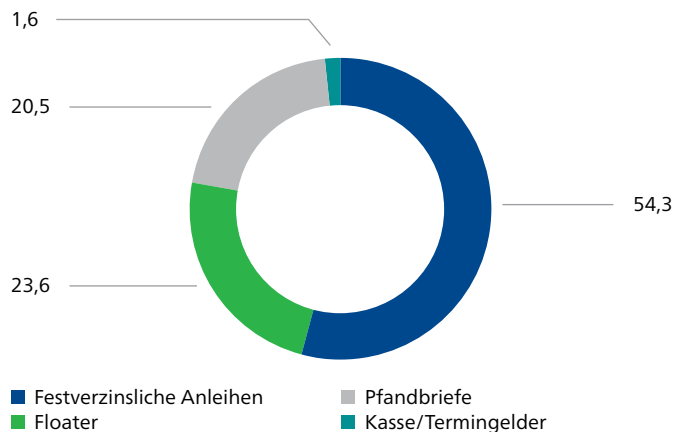


100 % = EUR 2.011,5 Mio. (Gesamtliquidität)  
 Anteil am Fondsvermögen (netto): 14,3 %  
 Fondsvermögen (netto): EUR 14.095,1 Mio.

	Mio. EUR	Performance <sup>1</sup>	Ø-Zins
Täglich fällige Gelder	511,2	—	-0,34 %
UIN-Fonds Nr. 577	1.500,3	-0,3 %	—

<sup>1</sup> Performance seit 1.10.2020 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

### Anlagestruktur UIN-Fonds Nr. 577 (in %)



## 1.9 Portfoliostruktur Kredite

### Gesamtübersicht Kredite<sup>1</sup> (in TEUR)

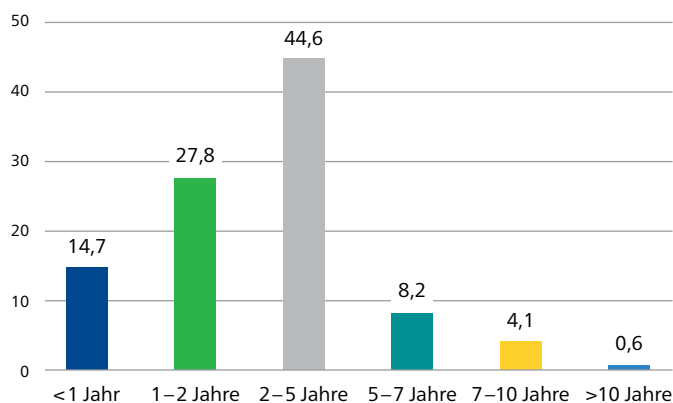
	Kreditvolumen (gesamt)	Fremd- finanzierungs- quote (in %)
EUR-Kredite (Ausland)	305.817	2,1
EUR-Kredite (Inland)	257.393	1,8
CHF-Kredite <sup>2</sup>	56.440	0,4
GBP-Kredite <sup>2</sup>	663.983	4,5
JYP-Kredite <sup>2</sup>	69.619	0,5
USD-Kredite <sup>2</sup>	801.891	5,5
<b>Summe<sup>3</sup></b>	<b>2.155.143</b>	<b>14,8</b>

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

<sup>2</sup> Die Fremdwährungsdarlehen wurden mit den Devisenkursen vom 30.9.2021 bewertet.

<sup>3</sup> Bei den Immobilien-Gesellschaften bestehen insgesamt Bankdarlehen in Höhe von TEUR 836.153, die im Sinne des § 240 Abs. 3 KAGB für Rechnung des Sondervermögens gewährt wurden.

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



## 1.10 Devisenkurssicherung

	Offene Währungspositionen (in TEUR)	Anteil am Fondsvermögen (netto) pro Währungsraum (in %)
AUD	4.051,1	0,03
CHF	2.720,1	0,02
GBP	16.098,9	0,11
JPY	2.041,1	0,01
MXN	98,3	0,00
MYR	2.703,6	0,02
PLN	8.527,7	0,06
SEK	1.953,3	0,01
SGD	0,10	0,00
USD	7.611,4	0,05

## 1.11 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Aufgaben der Risikoüberwachung sind die Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen 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 krisenbehaftete Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

### Zinsänderungsrisiken

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

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im Unilmmo: 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 Investmentver-

mögens 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 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 entwickelte sich trotz steigender Impfquoten bis Ende des dritten Quartals 2021 weiterhin dynamisch. Zum Ende des Berichtszeitraums war ein leichter Rückgang der Inzidenzen zu beobachten. Zusätzlich bewegte sich die Hospitalisierungsrate in Deutschland konstant unterhalb von 2,0. Der bisherige Höchstwert lag bei 15,5, er wurde im Dezember 2020 gemessen. Die Experten rechnen dennoch aufgrund der für eine Herdenimmunität zu geringen Impfquote von derzeit rund 68 % mit einer erneuten Infektionswelle im vierten Quartal 2021. Vor diesem Hintergrund werden die aktuellen Entwicklungen weiterhin eng verfolgt und zeitnah berücksichtigt.

Union Investment überwacht weiterhin sehr intensiv die **Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**. Für jedes Sondervermögen basiert die Liquiditätsüberwachung auf unterschiedlichen Kennzahlen in verschiedenen Zeitscheiben sowie auf unterschiedlichen Liquiditätsstresstests. Diese werden situationsabhängig mindestens einmal monatlich aktualisiert. Die wirtschaftliche Situation bei einigen Mietern, insbesondere im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe, ist weiterhin angespannt, auch wenn sich in beiden Bereichen Normalisierungstendenzen zeigen. Die zum Teil vereinbarten Mietstundungen wirken sich weiterhin aus. Union Investment betrachtet differenziert die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Nutzungsarten sowie den regionalen Teilmärkten und steht in engem Kontakt zu den Mietern. Weiterhin stehen auf Mieterseite viele Expansions- und Anmietentscheidungen auf dem Prüfstand.

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

Weltweit entspannen sich die Immobilienmärkte wieder nach den Beeinträchtigungen durch das pandemiebedingte Krisenumfeld der letzten Monate. Nichtsdestotrotz kann nicht bei allen Immobilienmarkt-Segmenten von einem bereits wieder „normalen“ Marktgeschehen ausgegangen werden. Das Gesamtinvestmentvolumen und die Vermietungsaktivitäten stehen weltweit weiterhin auf einem im Vergleich zum Vor-Corona-Markt geringeren Niveau. Die Auswirkungen auf die Immobilienwerte sind im aktuellen Marktgeschehen weiterhin differenziert zu betrachten. Es kann festgestellt werden, dass sich der positive bzw. stabile Wertverlauf der Büro- und Logistikimmobilien im Core-Segment weiter beschleunigt und verfestigt hat. Auch im Bereich Hotel sind erste Anzeichen einer Erholung erkennbar. Belegungsraten bei Stadthotels und in touristisch geprägten Hotels steigen je nach Corona-Situation, was sich positiv auf den Investmentmarkt auswirkt. Im Einzelhandelssegment haben sich die Verkehrswertveränderungen aufgrund von nachlassenden Mieten, in Abhängigkeit von den jeweils vorhandenen Lage- und Objektqualitäten, insbesondere im Shopping-Center- und High-Street-Bereich tendenziell negativ dargestellt. Noch ist unklar, wie sich das Investmentgeschehen dort in den nächsten Monaten entwickeln wird. Der weitere Verlauf der Krise und der damit zusammenhängenden makroökonomischen Verwerfungen sowie der Erholungspfad der Volkswirtschaften bleibt weiterhin abzuwarten. Damit einhergehend ebenso der konkrete Einfluss auf die jeweiligen Immobilienmärkte mit ihren nutzungs- und länderspezifischen Besonderheiten. Mit der Erhöhung der Impfquoten in den jeweiligen Ländern ist jedoch zu erwarten, dass sich die allgemeine Situation normalisiert. Dies wird sich sodann entsprechend auf die Immobilienmärkte stabilisierend auswirken.

Union Investment befindet sich seit dem 1.7.2021 wieder im kontrollierten Normalgeschäftsbetrieb. Das bedeutet, dass der Großteil der Mitarbeitenden unter Einhaltung der bekannten und bewährten Hygiene- und Abstandsregeln wieder in den Gebäuden vor Ort arbeitet. Der Wechsel aus dem Sondergeschäftsbetrieb verlief reibungslos. Der kontrollierte Normalbetrieb läuft stabil, es werden keine erhöhten Risiken hinsichtlich der Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit auch keine erhöhten **operativen Risiken** gesehen.





## 2 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

### Entwicklung des Unilmmo: Europa im Mehrjahresvergleich

	30.9.2021 Mio. EUR	30.9.2020 Mio. EUR	30.9.2019 Mio. EUR	30.9.2018 Mio. EUR
Immobilien (direkt gehalten)	5.941,8	5.607,6	5.461,2	5.401,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <sup>1</sup>	5.949,6	5.354,9	4.867,9	4.457,4
Liquiditätsanlagen	2.011,5	2.248,9	2.508,9	2.439,3
Sonstige Vermögensgegenstände	1.927,3	1.838,2	1.656,1	1.566,1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.735,2	1.547,4	1.689,8	1.543,4
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>14.095,1</b>	<b>13.502,3</b>	<b>12.804,4</b>	<b>12.320,4</b>
Umlaufende Anteile (Mio. Stück)	258,3	246,7	231,6	221,8
Anteilwert (EUR)	54,58	54,72	55,29	55,54
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,00	1,00	1,50	1,68
Tag der Ausschüttung	16.12.2021	10.12.2020	12.12.2019	13.12.2018

<sup>1</sup> Beteiligungen zum anteiligen Gesellschaftswert.

## 3 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

### 3.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Immobilien</b> (s. Seite 36–41)				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–	–	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	1.986.594.949,96	5.409.344.949,96		
3. Gemischt genutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung)	–	532.479.225,56		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung)	–	–		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>1.986.594.949,96</b>		<b>5.941.824.175,52</b>	<b>42,16</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (s. Seite 42–55)				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	2.061.026.765,11	5.302.777.707,53		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	120.770.404,02	646.784.971,54		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>2.181.797.169,13</b>		<b>5.949.562.679,07</b>	<b>42,21</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (s. Seite 26, 60)				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	170.488.698,95	511.211.389,69		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung)	–	–		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung)	–	1.500.318.068,89		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>170.488.698,95</b>		<b>2.011.529.458,58</b>	<b>14,27</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (s. Seite 61)				
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	42.568.094,69	130.072.129,31		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	901.146.942,71	1.623.469.617,68		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	537.912,44	949.336,59		
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	62.636.379,16 48.651.740,87 35.910.201,24	111.288.120,03		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	7.993.632,89	61.568.084,62		
<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>988.156.783,97</b>		<b>1.927.347.288,23</b>	<b>13,67</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände I.–IV.</b>			<b>15.830.263.601,40</b>	<b>112,31</b>



<b>B</b>	<b>Schulden</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus</b> (s. Seite 26–27, 61)				
	1. Krediten (davon in Fremdwährung)	–803.919.469,70	–948.690.569,70		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	–	–24.453.460,82		
	3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	–64.144.873,50	–143.651.399,99		
	4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	–1.278.963,69	–115.032.438,49		
	<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–869.343.306,89</b>	<b>–1.231.827.869,00</b>		<b>–8,74</b>
<b>II.</b>	<b>Rückstellungen</b> (s. Seite 61) (davon in Fremdwährung)	–316.643.341,72		–503.382.649,22	–3,57
	<b>Zwischensumme (davon in Fremdwährung)</b>	<b>–316.643.341,72</b>		<b>–503.382.649,22</b>	<b>–3,57</b>
	<b>Summe Schulden I.–II.</b>			<b>–1.735.210.518,22</b>	<b>–12,31</b>
<b>C</b>	<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>14.095.053.083,18</b>	<b>100,00</b>

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Devisenkurs per Stichtag: 30.9.2021.

<b>Devisenkurse für EUR 1 per Stichtag: 30.9.2021<sup>1</sup></b>			
Australischer Dollar	AUD 1,6039	Polnischer Zloty	PLN 4,6018
Britisches Pfund	GBP 0,8593	Schwedische Krone	SEK 10,1384
Japanischer Yen	JPY 129,2757	Schweizer Franken	CHF 1,0808
Malaysischer Ringgit	MYR 4,8496	Singapur-Dollar	SGD 1,5728
Mexikanischer Peso	MXN 23,8046	US-Dollar	USD 1,1588

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

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

### Immobilien

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen ist durch den Kauf eines Objektes, Wertfortschreibungen und die Fortführung der laufenden Baumaßnahmen im Berichtszeitraum gestiegen.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ erhöhte sich der Wert vor allem durch den Kauf bzw. die Gründung von Gesellschaften und durch die Wertfortschreibungen. Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen.

Nähere Angaben zu den erfolgten Ankäufen und Verkäufen können der Übersicht „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe“, die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten der „Vermögensaufstellung Teil I“ entnommen werden, siehe dazu Seite 58 bzw. die Seite 36 ff.

### Liquiditätsanlagen

In den „Liquiditätsanlagen“ sind EUR 911,7 Mio. für Instandhaltungsmaßnahmen und zur Erfüllung fällig werdender Verbindlichkeiten sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 326,6 Mio. für Immobilieninvestitionen und EUR 79,7 Mio. für die Ausschüttung (unter Berücksichtigung der Wiederanlage) zweckgebunden, siehe auch unter 1.11 Liquiditätsrisiken. Die freie Liquidität beträgt zum Berichtsstichtag EUR 693,6 Mio. und entspricht damit 4,92 % des Fondsvermögens (netto).

Bei den Investmentanteilen handelt es sich um Anteile am Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577 der Union Investment Institutional GmbH.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Der Wert der „Sonstigen Vermögensgegenstände“ stieg durch Anstieg der Forderungen an Immobilien-Gesellschaften sowie den Anstieg der Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

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.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 27 zu entnehmen.

### Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus Krediten“ wurden zur teilweisen Kaufpreisfinanzierung der angekauften Objekte aufgenommen. Weiterhin dienen die Kredite zur steuerlichen Optimierung der Auslandsobjekte sowie im Falle der Objekte in Ländern mit Fremdwährung zur teilweisen Absicherung gegen die Einflüsse von Währungskursschwankungen. Die in Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Darlehen sind nicht Bestandteil der Vermögensaufstellung und wurden mit Vermögensgegenständen der Immobilien-Gesellschaften besichert, für die ein Rückgriffsrecht auf das Sondervermögen besteht.

Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ resultieren aus Sicherheitseinbehalten und Garantieeinbehalten.

Detaillierte Informationen zu den Devisenkurssicherungsgeschäften sind der Seite 27 zu entnehmen.

### Rückstellungen

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.









Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche											Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen 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		
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																							
<b>Deutschland</b>																																							
16	70173	Stuttgart, Königstraße 27, 27 a	8gesch. Geschäftsgebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage, Parkhaus	G	H/G (87), B, K, A, I	4/2016	2016–2017	4.266	21.445	21.445	–	■	■				■	–	13,5	10,0	18,33	7,53	12.493	5.833	1.877	8.445	6	9.535	9.326	10.110 9.236	56,5 56,5	244.000 248.000	246.000	246.000.000,00 1,75			16		
17	85716	Unterschleißheim, Freisinger Straße 3, 5, 7, 9, 11, „IT-Port“	5–10gesch. Bürogebäude, 1 Staffelgeschoss, Tiefgarage	G	B (87), K, I, H/G, A	7/2004	2002	17.519	29.590	29.590	–	■					■	–	69,1	4,6	–	–	–	–	–	–	–	1.310	1.907	4.772 4.583	50,5 50,5	50.700 49.300	50.000	50.000.000,00 0,35			17		
18	67550	Worms, Mittelrheinstraße 31, „TST Worms, Mittelrheinstraße“	1–2gesch. Büro- und Logistikgebäude, teilweise 1 Mezzanin-geschoss	G	I (91), B	4/2020	2020	100.233	48.118	48.118	–							–	0,0	–	3,57	7,77	2.328	1.238	325	3.242	–	–	–	–	48,8 48,8	46.400 48.400	47.400	47.400.000,00 0,34			18		
<b>Frankreich</b>																																							
19	92100	Boulogne-Billancourt, 40, avenue Pierre Lefaucheux, „KINETIK“	10gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 3 Untergeschosse, Tiefgarage	G	B (90), K, H/G, A	12/2011	2013	3.185	15.879	15.879	–	■	■				■	–	4,5	1,4	4,57	3,73	1.549	3.020	514	728	3	6.704	6.674	6.777 6.490	62,3 62,3	129.000 127.000	128.000	128.000.000,00 0,91			19		
20	68190	Ensisheim, Reguisheimer Feld, „Garbe-Logistikportfolio Ensisheim“	1gesch. Logistikgebäude bestehend aus 2 Hallen, 1 Mezzaningeschoss	G	I (89), A, B	12/2019	2020	298.791	103.439	103.439	–	■	■					–	0,0	6,2	4,63	3,82	1.805	2.823	386	4.242	–	4.750	5.048	5.843 5.781	39,3 39,3	138.000 135.000	136.500	136.500.000,00 0,97			20		
21	87000	Limoges, 39, avenue Garibaldi, „Saint Martial“	2gesch. EKZ, Parkdeck	G	H/G (99), I, A	7/2010	1980/2007–2008	13.028	15.071	15.071	–	■	■	87,98			■	–	14,8	1,7	7,89	7,91	5.488	2.406	–	–	–	3.078	2.790	3.633 3.489	36,5 36,5	45.900 46.800	46.350	46.350.000,00 0,33			21		
22	13007	Marseille, 38–40, quai de Rive Neuve, „Radisson Blu Hotel Marseille“	5–7gesch. Hotelgebäude	G	H	2/2005	2007	7.384	11.248	11.248	–	■	■				■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	55,5 55,5	39.100 39.300	39.200	39.200.000,00 0,28			22	
23	75013	Paris, 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	G	B (78), H/G, K, I	12/2002	2005	3.456	21.216	21.216	–	■	■					–	0,1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	53,5 53,5	208.000 216.000	212.000	212.000.000,00 1,50			23		
24	75009	Paris, 52 / 56, rue de la Victoire, „Centre d’Affaires Paris-Victoire“	8gesch. Bürogebäude, 1 Dachgeschoss, Tiefgarage	B	■	7/2002	2006	6.201	–	–	–	■	■					–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	405.881	405.881.112,73 2,88			24		
<b>Niederlande</b>																																							
25	1358	Almere, Wittevrouwen 1	2gesch. Logistikgebäude, 1 Mezzaningeschoss	G	I	6/2020	2021	52.159	33.948	33.948	–	■	■					–	0,0	–	1,77	3,58	38	1.736	76	1.698	–	–	–	–	–	49,8 49,8	49.500 49.500	49.500	49.500.000,00 0,35			25	
26	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 14, Mahler 4, „UN-Studio“	22gesch. Bürogebäude, 2 Untergeschosse	G	B (96), H/G, I	9/2007	2007/2009	415	24.578	24.578	–	■	■				■	–	0,4	3,2	–	–	–	–	–	–	–	8.920	8.060	9.167 9.193	58,5 58,5	174.000 173.000	173.500	173.500.000,00 1,23			26		
27	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA „ITO“	24gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	G	B (97), H/G, A, F, I	4/2014	2005	615	34.444	34.444	–	■	■				■	–	0,1	3,5	12,68	7,18	10.534	2.147	1.271	3.179	5	11.976	11.764	12.626 12.626	53,5 53,5	248.000 247.000	247.500	247.500.000,00 1,76			27		
28	1082	Amsterdam, Gustav Mahlerplein 90, MA „SOM“	6gesch. Bürogebäude, 1 Zwischengeschoss	G	B (91), A, H/G, I	4/2014	2005	432	17.496	17.496	–	■	■				■	–	0,3	4,1	5,23	7,27	4.331	899	525	1.312	6	5.483	5.185	5.430 5.497	53,5 53,5	104.000 103.000	103.500	103.500.000,00 0,73			28		
<b>Spanien</b>																																							
29	08019	Barcelona, Carrer de Josep Pla 2, „Torre Diagonal Mar“	14gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (92), K, H/G, A	12/2004	2005	1.990	22.515	22.515	–	■	■				■	–	0,9	1,6	–	–	–	–	–	–	–	5.513	5.238	5.191 5.193	52,5 52,5	90.200 92.200	91.200	91.200.000,00 0,65			29		
30	08001	Barcelona, Rambla del raval 17–21, „Hotel Barceló Raval“	12gesch. Hotelgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	H	3/2013	2008	891	9.657	9.657	–	■	■					–	0,0	–	1,36	3,68	704	661	145	205	3	–	–	–	–	46,5 46,5	45.800 41.600	43.700	43.700.000,00 0,31			30	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.																				
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %																								
<b>Direkt gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																																													
<b>Großbritannien</b>																																																													
31	Birmingham B4 6GN, 1 Snowhill Queensway, „One Snowhill“	13gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G		B (95), K, H/G, I	1/2014	2009	3.000	24.981	24.981	–	■	■					■	52,8	20,3	3,2	9,00	6,19	5.836	3.165	1.219	2.032	5	7.585	7.529	9.481 9.490	57,5 57,5	148.958 146.631	147.795	147.794.716,63 1,05		31																								
32	London W1T 3AB, 30 Berners Street, „The Copyright Building“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, 1 Untergeschoss, Parkhaus	G		B (89), H/G, A	11/2017	2016/2017	1.998	10.036	10.036	–	■	■					■	44,5	0,0	–	12,41	7,10	8.712	3.697	1.430	7.566	6	–	–	–	65,5 65,5	186.198 182.707	184.452	184.452.461,30 1,31		32																								
<b>Japan</b>																																																													
33	150–0001 Tokio, Shibuya-ku, Jingu-mae 6–12–20, „J6 Front“	8gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G		H/G (65), B (34), K, A	6/2014	2008	1.484	4.939	4.939	–	■	■					■	47,5	0,1	1,0	5,43	3,90	894	4.536	405	1.499	5	6.297	6.343	6.555 6.529	56,5 56,5	145.967 147.050	146.509	146.508.585,92 1,04		33																								
<b>Polen</b>																																																													
34	00–085 Warschau, Bielanska 12, „Senator“	6gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G		B (79), H/G, K, I, A	5/2013	2012	5.932	25.515	25.515	–	■	■	■				■	–	6,9	–	1,79	1,51	26	1.767	185	293	5	–	–	–	60,5 60,5	76.400 74.600	75.500	75.500.000,00 0,54		34																								
<b>Schweiz</b>																																																													
35	8005 Zürich, Pfingstweidstrasse 51, „Fifty-One“	7gesch. Bürogebäude, 1 Untergeschoss, Tiefgarage	G		B (99), A	4/2009	2009–2011	6.195	20.583	20.583	–	■	■					■	42,8	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	59,5 59,5	132.309 131.384	131.847	131.846.780,16 0,94		35																								
<b>USA</b>																																																													
36	78759 Austin (Texas), 12301 Research Boulevard, „Research Park Plaza III & IV“	4gesch. Büroensemble bestehend aus 2 Bürogebäuden	G		B (99), I, A	8/2013	2001	46.531	33.264	33.264	–	■	■					■	35,4	0,0	2,9	2,34	2,63	27	2.309	249	479	5	6.300	5.372	8.032 8.033	39,5 39,5	125.129 125.992	125.561	125.560.925,10 0,89		36																								
37	02111 Boston (Massachusetts), 505 Washington Street, „The Godfrey Hotel Boston“	Hotelkomplex bestehend aus 6gesch. und 11gesch. Gebäudeteilen, 2 Untergeschosse	G		H	12/2015	1904/1908/2015	1.294	12.542	12.542	–	■	■						58,1	0,0	–	3,26	2,10	173	3.086	348	1.379	6	–	–	–	45,5 52,5	130.307 137.211	133.759	133.759.061,10 0,95		37																								
38	75024 Plano (Texas), 5600 Granite Parkway, „Granite Park VII“	11gesch. Bürogebäude, Parkhaus	G		B	9/2018	2017	35.337	30.102	30.102	–	■	■					■	50,9	0,0	–	3,22	2,32	–	3.222	331	2.239	7	–	–	–	65,5 55,5	145.841 154.470	150.155	150.155.333,10 1,07		38																								
39	94105 San Francisco (Kalifornien), 555 Mission Street, „555 Mission Street“	33gesch. Bürogebäude, Tiefgarage	G		B (97), K, H/G, A	6/2012	2008	3.187	52.163	52.163	–	■	■					■	36,7	3,0	6,0	6,11	1,57	26	6.089	558	415	3	31.874	38.372	42.250 43.592	56,5 56,5	510.010 525.544	517.777	517.777.010,70 3,67		39																								
40	98109 Seattle (Washington), 515 Westlake Avenue North & 500 Ninth Avenue North, „Amazon Phase VI“	6gesch. Büro- und Einzelhandelsensemble bestehend aus 2 Gebäudeteilen, Tiefgarage	G		B (95), H/G, K	12/2015	2014	7.703	36.715	36.715	–	■	■					■	44,8	0,0	–	4,91	1,90	63	4.846	519	2.050	4	–	–	–	52,5 52,5	293.407 284.777	289.092	289.092.164,32 2,05		40																								
41	20005 Washington D.C. (District of Columbia), 600 13th Street N.W.	11gesch. Büro- und Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G		B (87), H/G, K, I	3/1996	1997/2014–2015	2.157	23.366	23.366	–	■	■					■	–	14,5	3,5	–	–	–	–	–	–	–	9.346	9.972	9.614 10.065	47,5 47,5	160.511 158.785	159.648	159.647.911,63 1,13		41																								
<b>Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien</b>																												<b>5.941.824.175,52</b>		<b>42,16</b>																															

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.		
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %					
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																										
Deutschland																																										
42	85391	„UI Allershausen L2 GmbH“, Hamburg Allershausen, Kesselbodenstraße 30, „Garbe-Logistikportfolio Allershausen“	MeB		I (85), B, A, K	2/2020	1986/2002/2018	31.569	10.131	10.131	—	■			89,90	3.263.333,86	EUR 6.768.000,00		—	0,0	7,1	0,13	2,28	—	127	13	107	1	725	760	760	760	28,8	28,8	15.900	16.100	16.000	7.303.969,24	0,05	I	42	
43	1079	„UIR Europaboulevard GmbH & Co. KG“, Hamburg Amsterdam, Europaboulevard 23, „Motel One RAI Amsterdam“	MeB		H (86), F, K	10/2012	12/2015	2014/2015	1.599	12.324	12.324	—	■	■	100,00	16.135.144,54	EUR 14.000.000,00	■	—	0,0	—	1,28	3,37	—	1.280	128	544	4	—	—	—	—	53,5	53,5	37.400	38.500	37.950	25.964.660,13	0,18		43	
44	13581	„UIR StadtQuartier Spandau Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Berlin, Am Bahnhof Spandau 3, 4, Brunsbütteler Damm 4, 14, 18, 30, Klosterstraße 3, 4, „Spandau Arcaden“	MeB		H/G (77), K, F, I, H, B, A	4/2002 (90,00%) 1/2009 (10,00%) 4/2002	2001	50.547	65.486	65.486	—	■	■		100,00	126.488.339,62		■	—	14,7	4,4	—	—	—	—	—	1	1	15.878	15.752	18.215	18.020	40,5	40,5	321.000	313.000	317.000	304.756.197,88	2,16		44	
45	85386	„UI Eching L6 GmbH“, Hamburg Eching, Dieselstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Eching“	MeB		B (43), I (36), A, K	2/2020	2/2020	2018	9.954	7.958	7.958	—	■		89,90	1.860.681,47	EUR 7.920.000,00		—	0,0	—	—	0,16	0,11	—	164	16	138	1	—	—	—	—	46,5	46,5	16.200	16.800	16.500	7.608.749,89	0,05	I	45
46	45127	„Limbecker Platz G.m.b.H. & Co. KG“, Hamburg Essen, Limbecker Platz 1 A, „Limbecker Platz“	MiB		H/G (89), K, I, A	4/2006 (60,00%) 9/2011 (25,00%) 1/2006	2006/2009	30.717	74.280	74.280	—	■	■		85,00	40.308.209,10	EUR 11.560.000,00	■	35,1	13,2	3,9	—	—	—	—	—	—	—	17.907	18.100	21.864	21.325	45,5	45,5	377.000	375.000	376.000	208.815.848,21	1,48		46	
47	38165	„UI Flechtorf II LS GmbH“, Hamburg Flechtorf, Nikolaus-Otto-Straße 21, „Garbe-Logistikportfolio Flechtorf II“	MeB		I (79), B, A, K	2/2020	2/2020	2020	70.393	40.561	40.561	—	■		89,90	3.987.339,56	EUR 26.079.700,00		—	0,0	—	—	0,98	0,75	—	977	24	952	—	—	—	—	48,8	48,8	52.500	53.500	53.000	22.666.592,80	0,16	I	47	
48	44653	„UI Herne L12 GmbH & Co. KG“, Hamburg Herne, Am Westhafen 19, „Garbe-Logistikportfolio Herne“	MeB		I (83), B, A	2/2020	2/2020	2000	59.162	21.917	21.917	—	■	■	89,90	1.892.480,50	EUR 6.720.000,00		—	0,0	—	—	0,13	0,10	—	126	13	106	3	—	—	—	—	33,5	35,3	13.700	14.200	13.950	3.642.492,84	0,03	I	48
49	24107	„GARBE LogiLux d33 GmbH“, Hamburg Kiel, Doktor-Hell-Straße 6, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“	MeB		I (59), B (38), K, H/G, A	12/2020	12/2020	1950/2016	226.619	77.322	77.322	—	■		89,90	40.085.900,63	EUR 48.720.000,00		—	—	2,4	7,4	—	—	—	—	—	—	5.267	5.806	5.795	5.853	29,5	29,5	107.000	106.000	106.500	49.597.482,57	0,35		49	
50	51103	„UIR Köln Arcaden GmbH & Co. KG“, Hamburg Köln, Kalker Hauptstraße 55, „Köln Arcaden“	MeB		H/G (85), K, I, A, B	5/2005 (93,99%) 6/2010 (6,00%) 5/2005	2005	45.855	45.555	45.555	—	■	■		99,99	66.083.948,43	EUR 49.251.396,82		—	—	8,7	3,6	—	—	—	—	—	—	13.637	13.847	15.176	14.877	43,5	43,5	257.000	251.000	254.000	218.682.392,34	1,55		50	



Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5, 6, 7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5, 6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5, 6</sup>	Gutachterliche Bewertungs-miete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %			
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																									
<b>Deutschland</b>																																									
51	„UI Moosburg I L3 GmbH“, Hamburg Moosburg, Degerpoint H1, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg I“	1gesch. Logistikgebäude, Parkhaus	MeB		I	2/2020	2020	30.609	7.467	7.467	–				89,90	7.758.587,75	EUR 15.696.000,00	–	–	0,0	–	0,94	0,99	105	834	94	828	2	–	–	–	–	–	–	–	48,5 48,5	32.900 32.700	32.800	15.410.249,57 0,11	I	51
52	„UI Moosburg II L10 GmbH“, Hamburg Moosburg, Degerpoint K5, „Garbe-Logistikportfolio Moosburg II“	Logistik- und Bürogebäude	MeB		I (81), B, A, K	2/2020	2021	16.775	9.846	9.846	–				89,90	2.002.241,17	EUR 9.292.800,00	–	–	0,0	12,1	0,36	0,38	–	361	21	340	–	–	21	798	–	–	825 824	49,3 49,3	20.200 19.500	19.850	8.361.285,02 0,06	I	52	
53	„UI Mörfelden L15 GmbH & Co. KG“, Hamburg Mörfelden, Hessenring 25, Kurfürstenstraße 12, „Garbe-Logistikportfolio Mörfelden“	Gebäudeensemble bestehend aus 4- u. 5gesch. Bürogebäuden, drei 1gesch. Lagerhallen, Parkhaus	MeB		B (50), I (41), K	1/2020	1991/ 1993/ 1999	16.802	15.106	15.106	–	■	■		89,90	9.948.548,57	EUR 7.214.000,00	–	–	3,7	1,8	0,15	0,16	–	151	15	130	10	1.238	722	–	–	823 827	38,8 38,3	15.200 15.300	15.250	7.756.444,02 0,06	I	53		
54	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 5, 7, 9, 11, 13, 17, „East Anzinger UIE“	3–6gesch. Bürogebäude, 4 Gebäudeteile, teilweise 1 Dach- geschoss, 1 Untergeschoss	MiB		B (82), I, K	3/2021	1939/1940/ 1974	–	48.911	48.911	–	■			49,40	240.075.885,35	–	–	0,0	–	0,91	0,78	16	897	15	897	10	–	–	–	–	–	–	50,0 40,0	229.000 227.000	228.878	118.460.104,74 0,84	II	54		
55	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 1–3, Rosenheimer Straße 145 „East Multi UIE“	4–6gesch. Bürogebäude, 5 Gebäudeteile, teilweise 1 Dach- geschoss, 1 Untergeschoss	MiB		B (90), I, K, H/G	3/2021	1940/1960	–	64.032	64.032	–	■	■		49,40	349.518.632,40	–	–	0,0	2,9	1,32	0,78	19	1.306	22	1.303	10	304	1.152	–	–	17.169 16.714	50,0 40,0	340.000 331.000	335.500	172.838.438,35 1,23	II	55			
56	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, Anzinger Straße 15, „East Parking UIE“	5gesch. Parkhaus, 1 Untergeschoss	MiB		K	3/2021	1972	4.074	–	–	–	■			49,40	52.342.056,21	–	–	0,0	–	0,20	0,86	9	195	3	200	10	–	–	–	–	–	–	60,0 60,0	51.100 50.400	50.750	25.853.056,77 0,18	II	56		
57	„UI Nettetel L9 GmbH“, Hamburg Nettetel, Montel-Allee 3, „Garbe-Logistikportfolio Nettetel“	1–3gesch. Logistik- und Büro- gebäude	MeB		I (80), B, K	2/2020	2020	32.553	20.186	20.186	–	■	■		89,90	555.177,91	EUR 13.279.000,00	–	–	0,0	8,7	0,83	0,87	88	741	83	732	10	866	1.076	–	–	1.064 1.064	49,0 49,0	27.500 27.100	27.300	11.046.369,04 0,08	I	57		
58	„Rheinpark-Center Neuss GmbH & Co. KG“, Neuss	3gesch. EKZ, Parkhaus	MeB		H/G (86), I, K, A	6/2011 (94,90%) 5/2017 (5,10%)	1974/ 2010	34.920	47.829	47.829	–	■	■		100,00	153.650.913,27	–	–	23,6	5,2	5,18	2,30	491	4.690	451	–	2	10.693	10.307	–	–	12.224 11.723	49,5 49,5	192.000 188.000	190.000	195.925.326,74 1,39		58			
59	„UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg Osnabrück, Am Tie 7, „Garbe-Logistikportfolio Osnabrück“	1–2gesch. Logistik- und Büro- gebäude	MeB		I (88), A, B, K	2/2020	2000/ 2004/ 2021	30.772	46.368	46.368	–				89,90	12.391.587,15	EUR 16.768.000,00	–	–	7,0	5,4	0,19	0,09	–	194	19	163	4	1.101	2.086	–	–	2.043 2.055	41,8 42,5	41.800 41.600	41.700	18.650.672,75 0,13	I	59		
60	„UI Steyr L7 GmbH“, Hamburg Steyr, Gußwerkstraße 13, „Garbe-Logistikportfolio Steyr“	2gesch. Logistikgebäude	MeB		I (84), A, B, K	3/2020	2019	41.161	23.987	23.987	–	■	■		100,00	4.990.613,95	EUR 12.635.000,00	–	–	0,0	–	0,27	0,12	–	274	27	235	5	–	–	–	–	–	–	38,3 38,3	26.200 26.400	26.300	12.226.545,88 0,09	I	60	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschafterkapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage											Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR			voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																								
<b>Deutschland</b>																																								
61	1120	„EP 5 GmbH & Co. KG“, Hamburg Wien, Kranichberggasse 4, Lehrbachgasse 13, Wagenseilgasse 3, „Europlaza 5“	MeB G	B (86), K, I, H/G	7/2014	2014	11.754	34.971	34.971	—	■	■	99,99	90.158.367,96		—	■	—	3,1	3,7	0,36	0,33	355	—	36	101	4	5.827	4.929	6.156 5.600	62,3 62,3	106.000 108.000	107.000	107.787.263,31 0,76	61					
62	66482	„UI Zweibrücken L13 GmbH & Co. KG“, Hamburg Zweibrücken, Göteborger Straße 35, „Garbe-Logistikportfolio Zweibrücken“	MeB G	I (78), B, K, A	1/2020	2007	53.218	28.363	28.363	—	■	■	89,90	10.388.064,16	EUR 13.440.000,00	—	—	7,3	3,7	1,17	4,26	1.173	—	117	1.045	9	1.278	762	1.421 1.428	37,0 36,5	27.000 28.000	27.500	13.516.467,29 0,10	I	62					
63		„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	MiB		3/2021								50,00	93.944,90		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47.119,45 —	III	63			
64		„UI Eindhoven L17 GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB		1/2020								100,00	3.266.667,03		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.181.412,44 0,02	I, III	64			
65		„UI Nijmegen L18 GmbH & Co. KG“, Hamburg	MeB		1/2020								100,00	1.743.982,33		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.606.953,50 0,01	I, III	65			
66		„Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg	MeB		11/2010								100,00	3.135.355,30		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.956.142,68 0,02	III, IV	66			
<b>Belgien</b>																																								
67	8500	„K in Kortrijk S.A.“, Brüssel Kortrijk, Steenpoort 2, „K in Kortrijk“	MeB G	H/G (79), K, A, I, W	3/2010	2010	14.060	35.492	33.357	2.135	■	■	99,99	87.179.186,80	EUR 56.025.000,00	—	—	26,9	4,6	—	—	—	—	—	—	—	—	7.733	6.284	8.388 8.326	48,5 48,5	121.000 117.000	119.000	59.427.460,29 0,42	67					
68	7000	„Les Grands Prés S.A.“, Brüssel Mons, Place des Grands Prés 1, „Les Grands Prés“	MeB G	H/G (96), I, A, B	1/2004	2004/2016	178.355	26.805	26.805	—	■	■	99,99	53.747.061,04	EUR 56.000.000,00	—	—	10,3	3,5	—	—	—	—	—	—	—	—	14.855	13.648	15.157 15.116	39,8 39,8	226.000 214.000	220.000	170.235.143,61 1,21	68					
<b>Finnland</b>																																								
69	00100	„Kiinteistö Oy Aallon Huippu“, Helsinki Helsinki, Alvar Aallon katu 5, „EY HQ“	MeB G	B (88), K, I, A	3/2015	2014	4.393	10.887	10.887	—	■	■	100,00	20.520.353,28	EUR 42.700.000,00	—	—	27,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50.661.427,98 0,36	69			
70	00580	„Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi“, Helsinki Helsinki, Työpajankatu 8, „Urban Environment House“	MeB G	B (81), H/G, I	9/2020	2020	6.153	27.500	27.500	—	■	■	100,00	142.162.027,51	EUR 23.500.000,00	—	—	0,0	—	3,00	1,82	3.000	—	250	2.750	9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	V	70	
71		„Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki	MiB		6/2020								100,00	148.537.463,06		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150.914.500,00 1,07	III	71		
<b>Frankreich</b>																																								
72	75012	„OPCI UIR 2056 SPPICAV“, Paris Paris, 42–50, quai de la Rapée, „Central Seine“	MeB G	B (96), K, I, A	12/2008	2001	4.251	32.185	32.185	—	■	■	100,00	336.714.859,92	EUR 121.000.000,00	—	—	0,5	7,1	—	—	—	—	—	—	—	—	9.229	15.621	16.573 16.015	49,5 49,5	365.000 350.000	357.500	238.540.472,04 1,69	72					
73	33600	„SPPICAV OPCI UIR II“, Paris Pessac, 1, avenue Gustave Eiffel, „Bois de Bersol“	MeB G	H/G (95), A, I	7/2011	1986/1992 1998/2004 2011–2012	102.416	17.602	17.602	—	■	■	80,00	16.532.962,52	EUR 3.546.380,32	—	—	66,0	6,4	1,6	4,18	10,11	4.177	—	499	—	1	5.445	3.745	3.267 3.375	45,5 45,5	40.400 42.200	41.300	8.196.553,52 0,06	VI	73				

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>				Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teilgenussquote in % (falls Teilgenuss)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt								Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>	Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>	Anteil am Fondsvermögen (netto)	Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.								
gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug																		gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2	Restnutzungs-dauer in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %											
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																														
<b>Irland</b>																																														
74	„Uni Immo Ireland plc“, Dublin		MiB			4/2015									100,00	296.259.088,98			–	–		2,55	1,10	90	2.465	258	928	3								263.278.864,00 1,87	VII	74								
a)	Dublin 2, 4 Grand Canal Square, „4 Grand Canal Square“	8gesh. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (96), K, I	5/2015	2009/ 2013	2.376	11.426	11.426	–	■	■						■	–	0,0	–	2,56	1,10	90	2.465	154	1.111	5	–	–	–			57,5 57,5	126.000 128.000	127.000										
b)	Dublin 2, 5 Grand Canal Square, „5 Grand Canal Square“	8gesh. Bürogebäude, Tiefgarage	G	B (96), K, I	5/2015	2009/ 2015	2.636	11.858	11.858	–	■	■						■	–	0,0	–	5,82	4,58	4.660	1.160	582	2.134	2	–	–	–			57,5 57,5	134.000 134.000	134.000										
75	„Uni Immo Ireland II ICAV“, Dublin		MiB			7/2019									100,00	205.663.391,64			–	–		2,08	0,89	97	1.984	210	1.646	4								220.105.510,00 1,56	VIII	75								
	Dublin 2, 5 Hanover Quay, „5 Hanover Quay“	6gesh. Bürogebäude, 1 Staffelf- geschoss, Tiefgarage	G	B (99), A	8/2019	2018	3.800	14.848	14.848	–	■	■						■	–	0,0	9,7	12,01	6,10	11.528	485	1.201	9.510	8	8.947	8.758	8.765 8.758	67,0 67,0	196.000 198.000	197.000												
<b>Italien</b>																																														
76	„Galleria Commerciale Pavia s.r.l.“, Mailand		MeB			12/2007									100,00	25.250.306,02	EUR 25.000.000,00		–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	29.672.771,02 0,21		76							
	27100 Pavia, Via Vigentina ang. Cassani, „Centro Commerciale Carrefour di Pavia“	1gesh. EKZ	G	H/G	12/2007	2007	17.110	9.902	9.902	–	■	■							–	–	1,3	2,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.730 3.706	45,5 45,5	51.700 50.300	51.000										
77	„Nisa s.r.l.“, Mailand		MeB			4/2017									100,00	74.010.811,23			–	–		4,21	1,53	140	4.070	429	2.361	6								127.884.039,77 0,91		77								
	47924 Rimini, Via Caduti di Nassiriya, 20, „Le Befane“	2gesh. EKZ, Parkhaus	G	H/G (91), F, A	4/2017	2005	108.001	35.401	35.401	–	■	■	70,30					■	46,4	3,3	3,1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15.745 15.515	43,5 43,5	253.000 243.000	248.000										
<b>Luxemburg</b>																																														
78	„Landmark S.A.“, Senningerberg		MeB			12/2007									100,00	6.335.314,35	EUR 29.500.000,00		–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	58.232.666,82 0,41		78						
	2540 Luxemburg, 13, rue Edward Steichen, „L'Unico“	5gesh. Büro- und Geschäfts- gebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	B (78), H/G, K, I	12/2007	2007	3.571	9.108	9.108	–	■	■						■	–	0,0	2,7	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.883 3.858	55,5 55,5	87.100 85.800	86.450										
79	„Immo Steichen S.A.“, Senningerberg		MeB			9/2006									100,00	4.882.094,93	EUR 21.307.397,83		–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	52.732.166,61 0,37		79						
	2540 Luxemburg, 15, rue Edward Steichen, „PIXEL“	6gesh. Bürogebäude, 2 Untergeschosse, Tiefgarage	G	B (81), H/G, K, I, A	9/2006	2007	3.201	8.170	8.170	–	■	■							–	0,0	1,1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.301 3.362	55,5 55,5	73.600 75.200	74.400									
80	„Beagle Investments Lux S.à r.l.“, Luxemburg		MiB			5/2021									50,00	455.528.768,82			–	–		2,32	27	2.543	316	1.265	5											III, IX	80							
<b>Niederlande</b>																																														
81	„Oviesa Projecta B.V.“, Amsterdam		MeB			9/2019									100,00	80.144.273,35	EUR 37.500.000,00		–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	X	81			
	1031 KP Amsterdam, Bercy laan 305, „Y-Towers Hotel“	33gesh. Büro-, Gastronomie- und Hotelgebäude, Tiefgarage	B	■	–	9/2019	–	3.750	–	–	–	■	■	■					–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	177.544									
82	„Oviesa Residentia B.V.“, Amsterdam		MeB			9/2019									100,00	27.551.298,95	EUR 12.500.000,00		–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	X	82			
	1031 KP Amsterdam, Bercy laan 305, „Y-Towers Wohnen“	30gesh. Wohnturm mit Apartmenthotelbereich (Langzeitaufenthalt), Tiefgarage	B	■	–	9/2019	–	3.750	–	–	–	■	■	■					–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	61.602								
83	„Oviesa Holding B.V.“, Amsterdam		MeB			9/2019									100,00	108.123.167,06			–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung	Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche											Klimaanlage	Aufzug	gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen 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		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>																																							
<b>Österreich</b>																																							
84	1190	„SARCA eins GmbH & Co KG“, Wien Wien, Muthgasse 24–28, „Space2Move AB“	MeB		B (91), K, H/G, A, I	4/2015	2013	6.836	27.958	27.958	–	■	■		77.600.206,85		■	–	0,2	11,3	1,76	1,86	40	1.718	181	633	3	5.081	5.624	4.123 4.118	60,5 60,5	93.400 91.200	92.300	93.125.234,77 0,66		84			
85	1190	„SARCA zwei GmbH & Co KG“, Wien Wien, Nussdorfer Lände 17–19, „Space2Move C“	MeB		B (91), K, I, A	7/2015	2015	6.222	23.698	23.698	–	■	■		67.648.943,53		■	–	0,0	–	1,62	1,80	40	1.577	166	608	3	–	–	–	63,5 63,5	88.600 87.600	88.100	89.201.090,07 0,63		85			
86	1220	„Hotel Wagramerstraße 8 Errichtungs- und Betriebs GmbH & Co KG“, Wien Wien, Wagramerstraße 8, „ARCOTEL Kaiserwasser“	MeB		H	11/2008	2006/ 2007	2.677	17.168	17.168	–	■	■	■	20.301.960,02		■	–	0,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	54,5 54,5	39.600 39.000	39.300	43.013.543,36 0,31		86		
87		„Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien	MeB			9/2019								100,00	146.523.354,42			–		5,26	2,70	33	5.225	397	4.693	9							240.834.126,04 1,71	III	87				
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																							
<b>Australien</b>																																							
88	4101	„UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne Brisbane QLD, 275 Grey Street, „Southpoint“	MeB		B (75), H/G, K, F, A, I	2/2014	2016	6.329	28.150	28.150	–	■	■		146.631.916,31		■	–	1,1	–	2,85	1,97	–	2.850	360	962	5	–	–	–	55,3 55,3	134.048 135.919	134.983	142.111.040,51 1,01	XII, XIII	88			
<b>Großbritannien</b>																																							
89		„UI One Braham Limited“, London London E1 8EP, 1 Braham Street, „One Braham UIE“	MeB		B (99), H/G	4/2021	2020	2.420	31.900	31.900	–	■	■		97.209.416,17			24,3	–	–	2,49	1,95	38	2.452	83	2.408	–	–	–	–	59,5 68,5	492.261 492.261	492.261	120.770.404,02 0,86		89			
90		„UI 55 Ludgate Hill Ltd.“, London London EC4M 7JW, 55 Ludgate Hill	MeB		B (93), H/G, I, A	2/2020	1999/ 2020	3.300	9.551	9.551	–	■	■		97.540.663,74			45,8	7,2	10,0	1,69	1,17	93	1.598	172	1.471	10	–	–	7.845 7.838	53,5 53,5	152.450 152.450	152.450	86.227.097,84 0,61		90			
<b>Jersey</b>																																							
91		„UI Watermark Place Limited“, St. Helier London EC4R 3UB, 1 Angel Lane / Upper Thames Street, „Watermark Place“	MeB		B (97), I, H/G, K	6/2015 (50,00%) 3/2020 (50,00%) 6/2015	2009	10.008	50.400	50.400	–	■	■		178.710.631,68	GBP 54.000.000,00	■	–	0,0	–	8,44	8,93	47	8.389	1.331	4.342	6	–	–	–	57,5 57,5	621.436 613.290	617.363	235.137.349,46 1,67		91			
<b>Mexiko</b>																																							
92	11000	„Opción Jamantab S.A. de CV.“, Mexiko-Stadt Mexiko-Stadt, Col. Lomas de Chapultepec, Av. Montes Urales No. 470, „Montes Urales I“	MeB		B (99), I, K, A	4/2006	1994	2.572	8.764	8.764	–	■	■		2.608.600,75	USD 12.200.000,00		–	35,8	2,3	–	–	–	–	–	–	–	1.037	1.285	2.140 2.094	32,5 32,5	24.422 25.803	25.112	18.319.524,71 0,13		92			





Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen <sup>1</sup>	Art der Nutzung <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Ausstattung		Erbbau- / Erbnisbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR <sup>4</sup>	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandquote in % der Bruttosollmiete <sup>5</sup>	Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>5,6,7</sup>	Anschaffungsnebenkosten gesamt										Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>5,6</sup>	Prognostizierte Mieterträge in TEUR <sup>5,6</sup>	Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR <sup>6</sup>		Restnutzungs-dauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR <sup>8</sup>		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I – XIV)	Lfd. Nr.																										
									gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschlossen in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2	Gutachter 1 / Gutachter 2			Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR / in %																																	
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>																																																																					
<b>USA</b>																																																																					
102	„140 BW LLC“, Seattle (Washington)		MeB			4/2004									100,00	128.707.982,14	USD 235.000.000,00		–		8,0	4,1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	52.378	40.509	65.634	38,5	557.473	558.336	329.877.467,60	2,34			102																										
	10005 New York City (New York), 140 Broadway, „140 Broadway“	50gesch. Bürogebäude, 3 Untergeschosse, 1 Staffelgeschoss	G		B (97), A, F, H/G, I	4/2004	1967	4.212	113.116	113.116	–	■	■						–																																																		
103	„1821 Boren Avenue LLC“, Seattle (Washington)		MeB			1/2017									100,00	43.032.238,23			–				0,95	1,16	–	948	100	532	6			–	–		53,5	73.179	73.956	39.850.707,63	0,28			103																											
	98101 Seattle (Washington), 1821 Boren Avenue, „Hilton Garden Inn Seattle Downtown“	16gesch. Hotelgebäude, 1 Untergeschoss	G		H	3/2017	2015	1.407	14.200	14.200	–	■	■						■	47,4	0,0	–	1,08	1,50	–	1.082	108	595	5	–	–		–		–																																		
104	„Midtown21 LLC“, Seattle (Washington)		MeB			5/2017									100,00	155.700.728,00			–				3,08	1,02	49	3.029	320	1.749	7			–	–		65,5	295.133	296.859	171.375.788,61	1,22			104																											
	98101 Seattle (Washington), 1007 Stewart Street, „Midtown21“	21gesch. Geschäftsgebäude, Tiefgarage	G		B (88), K, H/G, I	6/2017	2016	1.895	34.720	34.720	–	■	■						■	45,1	0,0	–	2,30	0,80	–	2.304	229	1.330	6	–	–		–		–																																		
105	„1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington)		MeB			3/2015									100,00	190.155.406,78			–				–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	III	105																										
106	„6627 West Boynton LLC“, Seattle (Washington)		MeB			8/2021									100,00	229.544.608,19			–				4,17	0,89	49	4.317	434	3.215	5											–	–	III	106																										
<b>Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>																															<b>5.949.562.679,07</b>	<b>42,21</b>																																					
<b>Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt</b>																															<b>11.891.386.854,59</b>	<b>84,37</b>																																					

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

- <sup>1</sup> Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.
- <sup>2</sup> Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25%. Es erfolgt keine gesonderte Prozentangabe bei Vorliegen nur einer Nutzungsart.
- <sup>3</sup> Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.
- <sup>4</sup> Bilanzielles Eigenkapital.
- <sup>5</sup> Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> Auswertung auf Basis der bestehenden Mietverträge. Bei Mietverträgen mit unbefristeter Laufzeit wird eine Restlaufzeit von zwei Jahren angenommen.
- <sup>8</sup> 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.

- I Die Immobilien-Gesellschaften wurden im Berichtszeitraum umfirmiert: Umfirmierung von „GARBE LogiLux d23 GmbH“, Hamburg in „UI Allershausen L2 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 42); Umfirmierung von „GARBE LogiLux d26 GmbH“, Hamburg in „UI Eching L6 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 45); Umfirmierung von „GARBE LogiLux d31 GmbH“, Hamburg in „UI Flechtorf II L5 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 47); Umfirmierung von „Achtzehnte LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH & Co. KG“, Hamburg in „UI Herne L12 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 48); Umfirmierung von „GARBE LogiLux d28 GmbH“, Hamburg in „UI Moosburg I L3 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 51); Umfirmierung von „Neunundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg in „UI Moosburg II L10 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 52); Umfirmierung von „LOGISTRIAL Mörfelden L3 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „UI Mörfelden L15 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 53); Umfirmierung von „Siebenundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg in „UI Nettetal L9 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 57); Umfirmierung von „GARBE LogiLux d30 GmbH“, Hamburg in „UI Osnabrück L4 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 59); Umfirmierung von „Fünfundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH“, Hamburg in „UI Steyr L7 GmbH“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 60); Umfirmierung von „LOGISTRIAL Zweibrücken L1 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „UI Zweibrücken L13 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 62); Umfirmierung von „LOGISTRIAL Eindhoven L5 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „UI Eindhoven L17 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 64); Umfirmierung von „LOGISTRIAL Nijmegen L2 GmbH & Co. KG“, Hamburg in „UI Nijmegen L18 GmbH & Co. KG“, Hamburg (siehe Lfd. Nr. 65).
- II Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 63).
- III Die Gesellschaft hält keine Immobilie.
- IV Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin bei Immobilien-Gesellschaften des Unilmmo: Europa.
- V Indirekte Beteiligung über „Helsingin Kalasatama HoldCo Ky“, Helsinki (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 71).
- VI Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00106957 %) (siehe Lfd. Nr. 66).
- VII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000043 %) (siehe Lfd. Nr. 66).
- VIII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,00000049 %) (siehe Lfd. Nr. 66).
- IX Indirekte Beteiligung über „UI One Braham Limited“, London (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 89).
- X Indirekte Beteiligung über „Oviesa Holding B.V.“, Amsterdam (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 83).
- XI Indirekte Beteiligung über „Overhoeks Projektentwicklung GmbH“, Wien (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 87).
- XII Die Immobilien-Gesellschaft „UIR Australia I Pty. Ltd.“, Melbourne fungiert als Treuhänder 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. EUR 146.440.770,19 des Gesellschaftskapitals sind treuhänderisch für Rechnung des Sondervermögens „UIR Australia No. 1 Fund“.
- XIII Indirekte Beteiligung über „Unilmmo: Europa V GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 66).
- XIV Indirekte Beteiligung über „1000 Main REIT, LLC“, Seattle (Washington) (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 105).

**Art des Grundstückes:**  
B = Grundstück im Zustand der Bebauung  
G = Geschäftsgrundstück  
MeB = Mehrheitsbeteiligung  
MiB = Minderheitsbeteiligung

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











### 3.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

#### Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften<sup>1</sup>

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I-V)
<b>Ankäufe / Gründungen</b>								
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>								
3	Dortmund, „TST Dortmund I, Gneisenauallee“	1–2gesch. Logistik- und Bürogebäude	Logistik	10/2020	23.667	22,8		
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>								
49	„GARBE LogiLux d33 GmbH“, Hamburg Kiel, „Garbe-Logistikportfolio Kiel“	1–5gesch. Gewerbebepark bestehend aus 15 Büro-, Lager-, Labor-, Werkstatt- und Kantinegebäuden, teilweise 1 Untergeschoss	Logistik	12/2020 12/2020	77.322	102,3	89,90	
54	„Objektgesellschaft JV East Anzinger 13 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, „East Anzinger UIE“	3–6gesch. Bürogebäude, 4 Gebäudeteile, teilweise 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss	Büro	3/2021 8/2021	48.911	228,9	49,42	I
55	„Objektgesellschaft JV East Multi L1250 GmbH & Co. KG“, Hamburg München, „East Multi UIE“	4–6gesch. Bürogebäude, 5 Gebäudeteile, teilweise 1 Dachgeschoss, 1 Untergeschoss	Büro	3/2021 8/2021	64.032	333,4	49,42	I
56	„Objektgesellschaft JV East Parkhaus GmbH & Co. KG“, Hamburg München, „East Parking UIE“	5gesch. Parkhaus, 1 Untergeschoss	Kfz	3/2021 8/2021	—	49,8	49,42	I
63	„JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg	—	—	3/2021	—	—	50,00	II
80	„Beagle Investments Lux S.à r.l.“, Luxemburg	—	—	5/2021	—	—	50,00	II, III
	„JV East Management GP GmbH“, Hamburg	—	—	3/2021	—	—	50,00	II, IV
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in anderer Währung</b>								
89	„UI One Braham Limited“, London London, „One Braham UIE“	19gesch. Büro- und Einzelhandelsgebäude, 2 Untergeschosse	Büro	4/2021 5/2021	31.900	489,9	50,00	
106	„6627 West Boynton LLC“, Seattle (Washington)	—	—	8/2021	—	—	100,00	II

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Objektbeschreibung	Hauptnutzungsart <sup>2</sup>	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR <sup>3</sup>	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote (I-V)
<b>Verkäufe / Auflösungen</b>								
<b>Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung</b>								
64	„UI Eindhoven L17 GmbH & Co. KG“, Hamburg Eindhoven, „Garbe-Logistikportfolio Eindhoven“	3gesch. Logistik- und Bürogebäude	Logistik	2/2021	65.509	53,3	100,00	V
65	„UI Nijmegen L18 GmbH & Co. KG“, Hamburg Nijmegen, „Garbe-Logistikportfolio Nijmegen“	3gesch. Logistik- und Bürogebäude	Logistik	4/2021	34.745	19,4	100,00	V
	„JV East Management GP GmbH“, Hamburg	—	—	4/2021	—	—	50,00	II, IV
	„UIR MALAYSIA OFFICE 1 SDN. BHD.“, Kuala Lumpur	—	—	7/2021	—	—	100,00	II

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

<sup>3</sup> 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. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100% und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

I Indirekte Beteiligung über „JV East Verwaltung LP GmbH“, Hamburg (0,01 %) (siehe Lfd. Nr. 63).

II Die Gesellschaft hält keine Immobilie.

III Indirekte Beteiligung über „UI One Braham Limited“, London (100,00 %) (siehe Lfd. Nr. 89).

IV Umgliederung der Gesellschaft, sie gilt ab 4/2021 als Bewirtschaftungsgegenstand.

V Die Gesellschaft ist weiterhin im Bestand ohne Immobilie.

<b>Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I</b>		<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>Immobilienvermögen gesamt in EUR</b>	<b>11.891.386.854,59</b>	<b>84,37</b>

### 3.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	<b>Käufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Verkäufe nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Bestand nominal EUR bzw. Stück in Tausend</b>	<b>Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2021)</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen (netto) in %</b>
<b>I. Bankguthaben</b>				511.211.389,69	3,63
<b>II. Investmentanteile UIN-Fonds Nr. 577<sup>1 2 3</sup> (ISIN: DE0007196370)</b>	8.885,43	18.546,47	33.481,77	1.500.318.068,89	10,64
<b>Zwischensumme</b>				<b>2.011.529.458,58</b>	<b>14,27</b>

<sup>1</sup> Die Wertpapiere wurden mit dem Kurs vom 30.9.2021 bewertet.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist für die Anleger des Unilmmo: Europa kostenneutral.

<sup>3</sup> Es wurden keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge bezahlt.

### 3.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	42.568.094,69		130.072.129,31	0,92
davon Betriebskostenvorlagen		115.369.681,31		
davon Mietforderungen		12.091.851,54		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	901.146.942,71		1.623.469.617,68	11,52
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	537.912,44		949.336,59	0,01
4. Anschaffungsnebenkosten • bei Immobilien • bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	35.910.201,24	62.636.379,16 48.651.740,87	111.288.120,03	0,79
5. Andere (davon in Fremdwährung)	7.993.632,89		61.568.084,62	0,43
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.610.165,84		
davon aus Sicherungsgeschäften		5.525.383,99		
davon Steuererstattungsansprüche an Finanzbehörden		5.375.755,34		
davon Vorlaufkosten für Immobilienankäufe		2.925.076,28		
davon Forderungen aus Anteilumsatz		317.880,75		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	-803.919.469,70		-948.690.569,70	-6,73
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		—		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	—		-24.453.460,82	-0,17
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	-64.144.873,50		-143.651.399,99	-1,02
davon Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen		-97.504.207,81		
davon Vorauszahlung von Mieten		-22.654.458,75		
davon Verbindlichkeiten aus Barkautionen		-20.132.006,41		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	-1.278.963,69		-115.032.438,49	-0,82
davon aus Sicherungsgeschäften		-109.522.733,72		
davon aus Steuerverbindlichkeiten ggü. den Finanzbehörden		-2.488.576,97		
davon aus Anteilumsatz		-1.952.352,57		
<b>III. Rückstellungen</b>				
(davon in Fremdwährung)	-316.643.341,72		-503.382.649,22	-3,57
davon für Capital Gains Tax		-432.847.279,96		
davon für noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen		-25.927.128,33		
davon für Instandhaltung		-20.150.490,05		
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.735.210.518,22</b>	<b>1,36</b>
<b>Fondsvermögen (netto)</b>			<b>14.095.053.083,18</b>	<b>100,00</b>
Anteilwert (EUR)				54,58
Umlaufende Anteile (Stück)				258.261.088,132





# IT HUB



**TOP NEWS**

**Pakistan Quits Platform Subj. 10-Year Cease-Fire After Clash**

There was no immediate confirmation of the attack.

A barrage of fire caused damage to bases and equipment in Moroccan military bases and facilities in the Bouggar area, Pakistan's National Liberation Army said in a statement that was carried by their official news site, SaharalPress Service.

Bloomberg	FTSE 100	DAX	CAC 40	USD/CHF	USD/JPY	USD/GBP
6346.39	13076.72	8360.16	0.9127	6.4095	1.3479	
+22.55 0.36%	+23.77 0.18%	+17.50 0.21%	-0.0020 0.24%	-0.0095 0.14%	-0.0095 0.14%	

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

Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten	Nominal in Währung	Kurswert Verkauf in EUR	Kurswert Stichtag in EUR	Vorläufiges Ergebnis in EUR
AUD	229.000.000	145.015.131,08	142.364.759,30	2.650.371,78
CHF	67.000.000	61.229.246,64	62.051.590,17	-822.343,53
GBP	610.000.000	696.585.095,88	707.009.724,61	-10.424.628,73
JPY	28.450.000.000	219.909.346,77	219.588.854,91	320.491,86
SEK	1.200.000.000	117.306.762,64	118.119.490,60	-812.727,96
USD	3.293.500.000	2.735.712.909,97	2.830.621.423,12	-94.908.513,15
<b>Sicherungsgeschäfte gesamt</b>		<b>3.975.758.492,98</b>	<b>4.079.755.842,71</b>	<b>-103.997.349,73</b>

Realisierte Gewinne und Verluste aus Devisenkursicherungsgeschäften	Gewinne in EUR	Verluste in EUR
Devisentermingeschäfte	137.257.885,06	36.304.157,56
Non-Deliverable Forwards	—	—
<b>Summe</b>	<b>137.257.885,06</b>	<b>36.304.157,56</b>

### Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	7.000.000,00	35.484,74	5.299,77	30.184,97
CHF	74.000.000,00	1.357.107,57	347.973,14	1.009.134,43
GBP	199.600.000,00	8.397.538,63	8.138.506,57	259.032,06
JPY	31.400.000.000,00	13.707.702,88	4.367.422,02	9.340.280,86
USD	2.573.000.000,00	113.760.051,24	73.364.371,74	40.395.679,50
<b>Summe</b>		<b>137.257.885,06</b>	<b>86.223.573,24</b>	<b>51.034.311,82</b>

### Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

Währung	Nominal in Währung	Realisiertes Ergebnis in EUR	Unrealisiertes Ergebnis zum letzten Berichtstichtag in EUR	Auswirkung auf das Fondsvermögen in EUR
AUD	271.000.000,00	-8.519.841,92	-2.009.671,19	-6.510.170,73
GBP	373.600.000,00	-16.355.552,34	5.302.638,60	-21.658.190,94
JPY	-750.000.000,00	-113.361,96	—	-113.361,96
SEK	1.800.000.000,00	-4.290.283,64	-605.440,12	-3.684.843,52
USD	728.000.000,00	-7.025.117,70	-5.168.511,01	-1.856.606,69
<b>Summe</b>		<b>-36.304.157,56</b>	<b>-2.480.983,72</b>	<b>-33.823.173,84</b>

## 5 Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Ertrags- und Aufwandsrechnung vom 1.10.2020 bis 30.9.2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
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)	–		407,81	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer) (davon in Fremdwährung)	20.832,01		20.832,01	
7. Erträge aus Investmentanteilen			4.017.812,28	
8. Erträge aus Wertpapierdarlehens- und -pensionsgeschäften				–
9. Abzug ausländischer Quellensteuer				–
10. Sonstige Erträge (davon in Fremdwährung) davon Erträge aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	51.275.223,82	68.524.324,09	4.183.015,48	76.776.641,20
11. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	96.406.816,37			253.535.530,34
12. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	53.165.310,47			132.651.819,26
13. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) (davon in Fremdwährung)	–			455.043,08
<b>Summe der Erträge</b>				<b>467.458.085,98</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten				–69.773.492,78
a) Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	–12.129.074,20	–22.231.760,06		
b) Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	–12.613.014,20	–25.084.006,89		
c) Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	–840.667,40	–9.918.675,34		
d) Sonstige Kosten (davon in Fremdwährung) davon Vermietungskosten davon Steuer- und Rechtsberatungskosten	–3.076.768,13	–12.539.050,49	–7.720.466,99	–2.221.806,35
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	–619.566,10			–619.566,10
3. Inländische Steuern				–5.311.560,02
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	–2.988.372,29			–5.921.466,57
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	–20.364.608,27			–21.611.750,16

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>II. Aufwendungen</b>				
6. Verwaltungsvergütung			-127.162.132,00	
7. Verwahrstellenvergütung			–	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			–	
9. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	-52.747,17		-3.523.983,80	
davon Kosten externe Bewerter		-2.218.887,93		
davon negative Verzinsung auf Bankeinlagen		-1.148.236,10		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-233.923.951,43</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>233.534.134,55</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien		-9.618.819,60		
(davon in Fremdwährung)	-9.568.298,49			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		57.945,88		
(davon in Fremdwährung)	66.493,42			
c) aus Liquiditätsanlagen		–		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		137.257.885,06		
(davon in Fremdwährung)	137.257.885,06			
<b>Zwischensumme</b>				<b>127.697.011,34</b>
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-23.670.247,27		
(davon in Fremdwährung)	-21.160.801,67			
c) aus Liquiditätsanlagen		-9.973.981,84		
davon aus Finanzinstrumenten		–		
(davon in Fremdwährung)	–			
d) Sonstiges		-36.304.157,56		
(davon in Fremdwährung)	-36.304.157,56			
<b>Zwischensumme</b>				<b>-69.948.386,67</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>57.748.624,67</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>22.741.015,86</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>314.023.775,08</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			248.464.052,64	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			-301.259.498,54	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>-52.795.445,90</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>261.228.329,18</b>



## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Bei den „Erträgen aus Investmentanteilen“ handelt es sich um die Ausschüttung des Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577.

Die „Erträge aus Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)“ stammen aus der unterjährig fertiggestellten Projektentwicklung Almere, Wittevrouwen 1 in den Niederlanden.

Die „Sonstigen Erträge“ beinhalten im Wesentlichen Zinsen aus Darlehen an Immobilien-Gesellschaften und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

### Aufwendungen

Die „Bewirtschaftungskosten“ beinhalten die bei der Gesellschaft entstandenen Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Für die aktive Bestandspflege sowie zur Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit wurden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die „Kosten der Immobilienverwaltung“ enthalten bei der Gesellschaft entstandene Aufwendungen gemäß § 10 Abs. 6 BAB.

Bei den „Sonstigen Kosten“ handelt es sich im Wesentlichen um Vermietungskosten sowie Beratungskosten.

Die von der Gesellschaft für die Fondsverwaltung erhobene „Verwaltungsvergütung“ in Höhe von EUR 109,9 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 17,3 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 18,7 Mio.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ beinhalten im Wesentlichen die Kosten für externe Bewerter.

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkosten der Verwaltung des Sondervermögens ohne Transaktionskosten belaufen sich auf EUR 129,4 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“, die „Realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“, die „Realisierten Verluste aus Immobilien“ sowie die „Realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“ resultieren aus der Differenz von Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten vor Ertragsausgleich.

Die „Realisierten Gewinne aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) sowie die „Realisierten Verluste aus Liquiditätsanlagen“ (Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 577) 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“ und „Sonstige realisierte Verluste“ aus im Berichtszeitraum fällig gewordenen Devisenkurssicherungsgeschäften enthalten. Diesen stehen Wertänderungen der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus Devisenkursschwankungen sowie Wertänderungen der laufenden Devisenkurssicherungsgeschäfte gegenüber. Für den Uni-Immo: Europa ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Währungseinfluss.

### Ertragsausgleich

Bei dem „Ertragsausgleich“ handelt es sich um den Saldo aus den vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Fondserträgen und den bei Rückgabe von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.



## 6 Verwendungsrechnung für das Sondervermögen

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>724.785.622,55</b>	<b>2,81</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	410.761.847,47	1,59
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	314.023.775,08	1,22
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	—	—
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>-466.524.534,42</b>	<b>-1,81</b>
1. Einbehalt gemäß § 11 Abs. 2 BAB	-13.244.474,12	-0,05
2. Der Wiederanlage zugeführt gemäß § 11 Abs. 5 BAB	—	—
3. Vortrag auf neue Rechnung	-453.280.060,30	-1,76
<b>Gesamtausschüttung am 16.12.2021</b>	<b>258.261.088,13</b>	<b>1,00</b>

Bis zum 30.12.2021 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.



## 7 Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

### Entwicklung des Fondsvermögens vom 1.10.2020 bis 30.9.2021

	EUR	EUR
Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		13.502.286.995,51
1. Ausschüttung für das Vorjahr <sup>1</sup> Steuerabschlag für das Vorjahr		-246.747.634,00 —
2. Zwischenausschüttung		—
3. Mittelzufluss (netto) <sup>2</sup>		621.745.818,57
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	895.405.052,61	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-273.659.234,04	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich <sup>3</sup> • davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich • davon Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-22.741.015,86 -12.117,00	-22.753.132,86
4. a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten <sup>4</sup> • davon bei Immobilien • davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-14.592.389,21 -6.114.904,01	-20.707.293,22
5. Ergebnis des Geschäftsjahres <sup>5</sup> • davon nicht realisierte Gewinne <sup>6</sup> • davon nicht realisierte Verluste <sup>7</sup>	248.464.052,64 -301.259.498,54	261.228.329,18
<b>Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>14.095.053.083,18</b>

Fußnoten 1 bis 7 siehe unten.

### Erläuterungen zur Entwicklungsrechnung für das Sondervermögen

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

<sup>1</sup> Es handelt sich um die Gesamtausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 (siehe Jahresbericht des Vorjahres: Position Gesamtausschüttung in der Tabelle „Verwendungsrechnung“).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der ausgewiesene „Ertragsausgleich“ enthält auch den Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile. Dieser ist im Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich nicht enthalten. Die Position „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichbeträge enthalten.

<sup>4</sup> Die aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstandenen „Anschaffungsnebenkosten“ sind für Beurkundungen, die ab dem 1.10.2008 erfolgten, gem. § 248 Abs. 3 KAGB zu aktivieren und anschließend über die geplante Haltedauer der Immobilie / Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über zehn Jahre, linear abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt ohne Minderung des Ausschüttungsergebnisses im Vermögensbestand des Sondervermögens und mindert diesen daher.



<sup>5</sup> Das „Ergebnis des Geschäftsjahres“ ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich, siehe dazu Seite 64 ff.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

Hamburg, im November 2021

Union Investment Real Estate GmbH

#### Die Geschäftsführung



Dr. Michael Bütter  
(Vorsitzender)



Martin J. Brühl



Dr. Christoph Holzmann



Volker Noack

## 8 Anhang

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure	EUR
<b>Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte</b>	
Barclays Bank Ireland Public Limited Com	205.480.218,60
BNP Paribas S.A.	63.484.986,28
Crédit Agricole Corporate & Investment	181.137.459,78
Deutsche Bank AG	2.046.930.289,70
DZ BANK AG	153.489.080,01
Goldman Sachs International	528.780.336,13
J.P. Morgan Securities plc	251.034.635,80
Landesbank Baden-Württemberg	101.890.750,69
Merrill Lynch International Bank Ltd.	242.042.297,32
Morgan Stanley & Co. International	228.447.561,22
NatWest Markets N.V.	77.038.227,18

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

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

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	304.906.321,68
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)	54,58
Umlaufende Anteile (Stück)	258.261.088

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

**Investmentanteile** werden zum Rücknahmepreis des Berichtsstichtages angesetzt.

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

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

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

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote <sup>1</sup>	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	0,135%
An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen in EUR	17.301.876,99
• davon für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	19,29%
• davon für die Verwahrstelle	31,24%
• davon für Dritte	49,47%
Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	
• Ausgabeaufschlag	0,00%
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	—
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen <sup>2</sup>	—
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs [Anschaffungsnebenkosten] und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände des Gesamtfonds) in EUR	22.731.773,69

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

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



## Weitere Angaben zur Mitarbeitervergütung

### Qualitativer Teil für die Jahresberichte der Fonds

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

- 1) OT<sup>1</sup>-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.

<sup>1</sup> Ohne Tarif, in Anlehnung an Tarifsysteem.

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

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen 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	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.	
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden die festgelegten Risikolimiten (Anlagegrenzen) für das Investmentvermögen nicht überschritten.	
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	
• Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde der maximale Umfang des Leverage nicht geändert.	
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	138,53 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
• Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	108,64 %



## 9 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Unilmmo: Europa – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. September 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Union Investment Real Estate GmbH (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

#### Sonstige Informationen

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kom-

men, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Hamburg, 14. Dezember 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Tim Brücken  
Wirtschaftsprüfer









# III Sonstiges

## 1 Steuerliche Hinweise

### Besteuerung des Investmentfonds

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise richten sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Sofern Anleger in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, empfehlen wir die Konsultation eines Steuerberaters zur Erörterung der steuerlichen Implikationen eines Investments im Unilmmo: Europa. Der Rechtsstand des Investmentsteuerrechts, auf den sich die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen, ist der 25. Juni 2021.

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 Körperschaftsteuer:

- 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 im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG wie z. B. Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne von § 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.

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

### Information zum rechtlichen und steuerlichen Risiko

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

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

### Information zur Erbschaft- und Schenkungsteuer

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

### Information zur Grunderwerbsteuer

Erwerb und Veräußerung der Anteilscheine unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

### Information zu ausländischen Quellensteuern

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

### Information zur Kirchensteuer

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

### Information zu Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungs-Bescheinigungen

Hat der inländische steuerpflichtige Anleger seinem depotführenden Kreditinstitut (UnionDepot oder inländisches Wertpapierdepot) rechtzeitig vor der Ausschüttung einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag

oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) vorgelegt, kann auf den Steuerabzug verzichtet werden. Die NV-Bescheinigung wird auf Antrag vom zuständigen Wohnsitzfinanzamt des Anlegers ausgestellt und für eine Dauer von maximal drei Jahren erteilt. Wurde eine NV-Bescheinigung vorgelegt, erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

## Besteuerung der inländischen Anleger mit im Privatvermögen gehaltenen Anteilen

### Allgemeines zur Besteuerung von inländischen Anlegern

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne unterliegen bei den Anlegern mit Anteilen im Privatvermögen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer, soweit sie zusammen mit den übrigen Einkünften aus Kapitalvermögen den Sparerpauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 801 bei einzel- und EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Steuerpflichtigen übersteigen.

Grundsätzlich unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer. Sofern der Investmentfonds bestimmte Anlagegrenzen erfüllt, können Anleger einen Teil ihrer Einkünfte aus dem Investmentfonds steuerfrei vereinnahmen (sogenannte Teilfreistellung).

Die von der depotführenden Stelle einbehaltene und an das Finanzamt abgeführte Kapitalertragsteuer besitzt für den Anleger grundsätzlich abgeltende Wirkung, sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Zusätzlich werden durch die depotführenden Stellen Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben, beispielsweise weil ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Unilmmo: Europa in ei-



nem ausländischen Depot realisiert worden ist, sind diese Einkünfte aus Kapitalvermögen innerhalb der Einkommensteuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer unterwirft das Finanzamt die Einkünfte dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

### **Besteuerung von Ausschüttungen und Vorabpauschalen von im Privatvermögen gehaltenen Anteilen**

Ausschüttungen und Vorabpauschalen aus dem Unilmmo: 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 inländischen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt erfüllt, sind 80 % 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 2008 erworben wurden. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 entstanden sind, unterliegen nicht der Besteuerung.

Bei Veräußerungsgewinnen aus Anteilen, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft und nach dem 31. Dezember 2017 veräußert wurden, ist der nach dem 31. Dezember 2017 entstandene Gewinn bei Privatanlegern bis zu einem Freibetrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag muss im Veranlagungsverfahren gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden. Die Teil-

freistellungsquote 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.

### 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 Steuer-

Qualifikation des Anlegers	Steuerliche Behandlung von Ausschüttungen	Steuerliche Behandlung von Vorabpauschalen	Steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen
<b>Einzelunternehmer</b>	25 %iger Kapitalertragsteuerabzug zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 %  <b>Besteuerung auf Anlegerebene:</b> Einkommen- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Einkommensteuer und 40 % für Gewerbesteuer	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
<b>Körperschaften, Banken mit nicht im Handelsbestand gehaltenen Anteilen</b>	Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Banken (Bankenprivileg), in übrigen Fällen 25 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 %  <b>Besteuerung auf Anlegerebene:</b> Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
<b>Lebens- und Krankenversicherungen, Pensionsfonds mit Fondsanteilen als Kapitalanlage</b>	Kein Kapitalertragsteuerabzug  <b>Besteuerung auf Anlegerebene:</b> Erträge unterliegen der Körperschaft- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für 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
<b>Banken mit Fondsanteilen im Handelsbestand</b>	Kein Kapitalertragsteuerabzug  <b>Besteuerung auf Anlegerebene:</b> Erträge unterliegen der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt einschlägigen Teilfreistellungsquote in Höhe von 80 % für Körperschaftsteuer und 40 % für Gewerbesteuer	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
<b>Kirchen, Stiftungen sowie andere steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger</b>	Kein Kapitalertragsteuerabzug  <b>Besteuerung auf Anlegerebene:</b> Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug
<b>Weitere steuerbefreite Anleger, beispielsweise Pensions-, Sterbe- und Unterstützungskassen, soweit die im KStG normierten Anforderungen durch den Anleger erfüllt werden</b>	Kein Kapitalertragsteuerabzug  <b>Besteuerung auf Anlegerebene:</b> Erträge sind körperschaft- und gewerbesteuerfrei	Kein Kapitalertragsteuerabzug	Kein Kapitalertragsteuerabzug

pflicht in Deutschland nachweist. Weist dieser Anleger seine fehlende unbeschränkte Einkommensteuerverpflicht in Deutschland der depotführenden Stelle nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der ausländische Anleger dazu gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 Abgabenordnung bei dem für die depotführende Stelle zuständigen Finanzamt zu beantragen.

## Hinweise zur Besteuerung ausländischer Erträge durch den Anleger

### 3 %-Steuer in Frankreich

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

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Unilmmo: 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 30.9.2021 endende Geschäftsjahr des Unilmmo: Europa betragen EUR 0,0440 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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







## 2 Organe und Abschlussprüfer

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH  
Postfach 30 11 99  
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO  
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 132,556 Mio.  
(Stand: 31.12.2020)

### Verwahrstelle

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

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

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Alsterufer 1  
20354 Hamburg

### Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)  
Martin J. Brühl  
Dr. Christoph Holzmann  
Volker Noack  
Jörn Stobbe (bis 30.6.2021)

### Gesellschafter

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,  
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf

### Aufsichtsrat

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

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

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

### Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Dortmund  
(seit 1.7.2021)

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

Detlev Brauweiler,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Offenbach

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönnert,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München

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

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Wiesbaden  
(seit 1.7.2021)

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

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Frankfurt / Main  
(bis 30.6.2021)

Dipl.-Ing. Florian Lehn,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Düsseldorf

Dipl.-Kaufmann /  
Dipl.-Sachverständiger Thorsten Schröder,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Bonn

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

Dipl.-Kaufmann Manfred Sterlepper,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Volkswirt / Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,  
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Ing. Stefan Wicht,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Mainz

SV Mag. Dr. Max Wohlgemuth,  
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger, Wien

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, München  
(bis 30.6.2021)

#### **Ankaufsbewerter / -innen**

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

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

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

Dipl.-Kaufmann Christoph Engel,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Düsseldorf

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

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

Dipl.-Ing. Thomas Kraft,  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger, Stuttgart

Kroll REAG GmbH<sup>1</sup>,  
für die Bewertung verantwortliche Personen:  
James Bauer M.B.A.,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
James Gavin,  
zertifizierter Sachverständiger, San Francisco (Kalifornien)  
Michael Gibbs,  
zertifizierter Sachverständiger, Atlanta (Georgia)  
Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dirk Holzem,  
registrierter Sachverständiger, Frankfurt / Main  
Mark Whittingham,  
registrierter Sachverständiger, London  
(seit 30.11.2020)

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Die Gesellschaft wurde im Berichtszeitraum umfirmiert:  
Umfirmierung von „Duff & Phelps REAG GmbH“ in „Kroll REAG GmbH“.







„Granite Park VII“, Plano



„Les Grands Prés“, Mons



### 3 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte  
des Unilmmo: Europa

„Southpoint“, Brisbane



Uarda 6, Solna



„TST Dortmund II, Gneisenauallee“, Dortmund



„5 Hanover Quay“, Dublin



„The Copyright Building“, London



Wittevrouwen 1, Almere





### Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften<sup>1</sup>

Australien	1	Mexiko	1
Belgien	2	Niederlande	7
Deutschland	36	Österreich	5
Finnland	2	Polen	3
Frankreich	8	Schweden	1
Großbritannien	5	Schweiz	1
Irland	3	Spanien	2
Italien	2	Türkei	1
Japan	2	USA	13
Luxemburg	2		

<sup>1</sup> 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  
Telefon: +49-40-34919-0  
Telefax: +49-40-34919-4191  
E-Mail: [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de)

[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)

000276 11.21 / 500